

Le bulletin

Automne 2010 | 126^e numéro

de la copropriété **PLUS**

au Québec

Caméras de sécurité : permis ou pas?

Gestion déficiente Un cas à l'étude

L'hiver s'en vient :
Un contrat... ça se respecte!

[Capsules]

Assurances,
piscines résidentielles,
budgets et ascenseurs

Vivre en harmonie aux
Châteaux du Mesnil



Depuis 1976
L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

www.ascq.qc.ca

Tous les services sous un même toit !

La solution à la copropriété

Intervention complète après sinistre

groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.

www.groupemiro.com

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

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.

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

1 877 353-0077
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Hydro Solution
Le spécialiste du chauffe-eau

Le bulletin

de la copropriété **PLUS** au Québec

Spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, le bulletin 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 (ASQ) 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 DE L'ASQ**

Michel G. Charlebois, président
Sylvain D. Clermont, vice-président, directeur général
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
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Jonathan Marcil, consultant en informatique

■ **PRODUCTION ET RÉALISATION**

Guy Thouin, directeur
Sylvie Thibault, directrice artistique

■ **COLLABORATION SPÉCIALE**

Anne O'Farrell, révision anglaise

■ **PERSONNEL ASSOCIÉ**

Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)
Me Gaétan Mathieu, avocat (Québec)
Jacques Millaire, conseiller en gestion

■ **PUBLICITÉ**

CondoMarketing inc. 514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

■ **PAGE COUVERTURE**

Les Châteaux du Mesnil (ville de Québec)

Le Bulletin de la copropriété Plus est publié tous les trois 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'ASQ.

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'ASQ selon la tarification en vigueur.

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

Association des Syndicats de copropriété du Québec
Institut de la copropriété du Québec
CORGEC

22^e Colloque annuel

Thème : L'administration de votre syndicat

SAMEDI 30 OCTOBRE 2010

8 h – 16 h

Hôtel Sandman (Longueuil)

Métro Longueuil – Stationnement gratuit

Au programme :

- Avis de convocation, assemblées, votes et quorum
- Comment bien gérer un « règlement d'immeuble » et le mettre en application (chiens, stationnement, etc.)
- Comment faire un budget
- Préparation du fonds de prévoyance au niveau budgétaire et placements
- Témoignage d'un administrateur (SDC Château Decelles)
- Inspection obligatoire des bâtiments prévue prochainement
- Comment préparer un appel de proposition

Réservez maintenant

Téléphone : **514 866-3557**
1 800 568-5512

Télécopieur : **514 866-4149**

Courriel : ascq@ascq.qc.ca

Sommaire

- 22^e Colloque annuel 3
- Programme de formation 4
- Loi sur la sécurité des piscines résidentielles 8
- Long term tenants 9
- Caméras de sécurité et droit à la vie privée 10-11

- Redressement administratif d'une gestion déficiente 13 à 15
- Insuffisance d'assurance (3^e partie) 18-19
- L'hiver s'en vient. Un contrat est un contrat 20-21
- InfoCONDO 22 à 25
- Châteaux du Mesnil 26-27
- Bottin des fournisseurs et professionnels agréés 28 à 30



PROGRAMME PROVINCIAL AUTOMNE 2010 FORMATIONS SUR L'ENTRETIEN PRÉVENTIF DE VOTRE IMMEUBLE

ADMISSIBILITÉ

- Les formations s'adressent aux administrateurs des conseils d'Administration de syndicats membres de l'ASCQ et aux gérants de copropriétés membres de CORGEC.

DESCRIPTION

- Les formations sont d'une durée maximum de 90 minutes incluant une période de questions aux conférenciers. Des documents pertinents peuvent être remis aux participants sur les lieux. Le nombre de participants étant restreint à 20 personnes par événement, nous vous demandons de faire parvenir rapidement votre formulaire d'inscription et votre paiement par la poste pour confirmer votre place. (voir coupon ci-inclus)
- Le coût de la participation est de 25 \$ (taxes applicables incluses) par formation.
- Les conférences de Montréal ont lieu dans les locaux de l'ASCQ à 17 heures précises au 1440, rue Sainte-Catherine O. bureau 328, à Montréal.

Date	Sujet	Endroit
MARDI 21 SEPTEMBRE, 17 H	LE BILAN DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE	MONTRÉAL
MARDI 28 SEPTEMBRE, 17 H		QUÉBEC
MARDI 9 NOVEMBRE, 17 H		OUTAOUAISS
	<i>En quoi consiste un bilan d'immeuble. Par qui et quand le faire, comment s'en servir. Les plans quinquennaux d'interventions et l'étude du Fonds de prévoyance; éléments complémentaires du bilan d'immeuble.</i>	
MARDI 5 OCTOBRE, 17H	L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	MONTRÉAL
MARDI 12 OCTOBRE, 17 H		QUÉBEC
MARDI 23 NOVEMBRE, 17 H		OUTAOUAISS
	<i>Comment économiser sur les frais de ventilation, chauffage, d'énergie et d'éclairage et autres solutions énergétiques. Une mise à jour des programmes de subventions. Le bilan énergétique : par qui et pourquoi le faire.</i>	
MARDI 19 OCTOBRE, 17 H	ENTRETIEN ET RÉPARATION DU BÉTON	MONTRÉAL
	<i>Des conseils et des recommandations sur l'entretien préventif des éléments en béton de votre immeuble. Comment procéder aux inspections. Reconnaître les signes de détérioration du béton. Les nouvelles exigences de la RBQ concernant les stationnements intérieurs et l'inspection des façades.</i>	
MARDI 26 OCTOBRE, 17 H (IN ENGLISH ONLY) MAINTENANCE AND REPAIR OF THE CONCRETE		MONTREAL
	<i>Advice and recommendations on the preventive maintenance of the concrete elements of your building. How to carry out the inspections. To recognize the signs of deterioration of the concrete. New requirements of the RBQ concerning the interior parkings and the inspection of the frontages.</i>	
MARDI 2 NOVEMBRE, 17 H	LES RECOUVREMENTS DE SOL	MONTRÉAL
	<i>Quels sont les différents types de revêtement de planchers. Les qualités et les caractéristiques des différents revêtements. Suggestions sur comment déterminer et faire respecter les normes et les règlements de l'immeuble.</i>	
MERCREDI 17 NOVEMBRE, 17 H	SÉCURITÉ DANS LES BÂTIMENTS	MONTRÉAL
MARDI 26 OCTOBRE, 17 H		QUÉBEC
MARDI 30 NOVEMBRE, 17 H		OUTAOUAISS
	<i>Diagnostic des besoins, étape d'une démarche d'acquisition et les critères de sélection afin de bien cerner les systèmes de caméras, d'accès, d'alarme-incendie et autres dans votre immeuble. L'entretien préventif et les nouvelles technologies à votre service.</i>	

FORMULAIRE D'INSCRIPTION DATE-VILLE

PROGRAMME SUJETS	AUTOMNE 2010 PARTICIPIANTS	COÛTS	TOTAL
LE BILAN DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE		X 25.00 \$ =	\$
L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE		X 25.00 \$ =	\$
ENTRETIEN ET RÉPARATION DU BÉTON		X 25.00 \$ =	\$
LES RECOUVREMENTS DE SOL		X 25.00 \$ =	\$
SÉCURITÉ DANS LES BÂTIMENTS		X 25.00 \$ =	\$
MAINTENANCE AND REPAIR OF THE CONCRETE		X 25.00 \$ =	\$
	TOTAL		
Nom de la firme ou du syndicat			
Nom(s) du participant			
Nom(s) du participant			
Adresse postale			
Ville	Province	Code postal	
Téléphone	Courriel		

Libeller votre chèque au nom de : **INSTITUT DE LA COPROPRIÉTÉ DU QUÉBEC**

A/S : ASCQ-PROGRAMME DE FORMATION automne 2010 | 1440 rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 328, Montréal (Québec) H3G 1R8
Pour connaître les autres programmes de conférences, consulter le site de l'ASCQ : www.ascq.qc.ca

Capsules

PRÉCISION

Dans la section CAPSULES de la 125^e édition du Bulletin été 2010, nous avons parlé de la pression qui s'exerce partout au Canada pour abolir les tribunaux des droits de la personne afin de les remplacer par le tribunal régulier (Cour du Québec ou son équivalent pour chaque province). Nous avons un peu ironisé notre bonne province où personne n'avait réclamé une telle abolition. C'était vrai au moment où les textes ont été soumis pour publication, mais ce n'est plus vrai. Yves BOISVERT, dans une chronique publiée le 6 mai 2010 intitulée « POURQUOI UN TRIBUNAL DES DROITS » s'interroge sur la pertinence de ce tribunal qui semble avoir perdu toute notion de bon sens depuis quelque temps.

Sur le fond de la décision qui condamne à 17 000 \$ de pénalité (vous avez bien lu : 17 mille dollars), un directeur d'école qui a simplement dit à un élève d'une famille arrivée depuis peu au pays : « ce n'est pas comme cela qu'on mange au Québec » (l'enfant mangeait à la cafétéria avec ses mains sans fourchette ni cuillère ou couteau), M. Boisvert, dans le langage poli des journalistes de La Presse, a laissé savoir que le tribunal « était passé de » et que ses membres ne savaient plus quoi faire pour avoir l'air « originaux ». Donc, dehors le tribunal et bienvenue à la Cour du Québec.

Toutes nos excuses pour cette imprécision dans l'information. Surtout qu'enfin, le Québec est au diapason de la tendance canadienne et nord-américaine sur le sujet des tribunaux des droits de la personne.

ERRATUM

Au dernier Bulletin, à la page 14, au texte intitulé « Marmotte c. Auto », le dernier paragraphe semble avoir sauté au montage. Nos excuses.

Résumé :

Une marmotte entre dans un garage intérieur et grignote le filage électrique de la Lexus d'un propriétaire. Celui-ci tient responsable la gestion de l'immeuble qui aurait du, selon lui, prendre les précautions utiles pour éliminer les risques d'intrusion d'une marmotte dans le garage. Le tribunal a tiré la conclusion que le syndicat n'était ni le propriétaire, ni le gardien de la marmotte.

Voici la conclusion :

Amusons-nous

Tant qu'à se lancer des numéros de Code civil, madame la juge a rappelé à M. Leblanc les dispositions de l'article 1470 indiquant que « Toute personne peut se dégager de sa responsabilité (...) si elle prouve qu'il résulte d'une force majeure (...). Voilà!

Madame la juge a décreté que la marmotte était une force majeure.

Pince-sans-rire, la magistrate a conclu avec le paragraphe 23 en écrivant « Ceci étant, tant les personnes chargées de l'entretien des parties com-

munes que les dirigeants du syndicat ne sauraient être tenus responsables des dommages causés à un véhicule à l'intérieur d'un garage, garé dans un espace privatif de surcroit. (ajoutons) par un animal non identifié qui n'appartient à personne et qui devient, par le résultat, une force majeure »

M. Leblanc a perdu! Avec dépens.

VOS BUDGETS

N'oubliez pas d'ajuster vos budgets 2011 en fonction d'au moins deux éléments connus : le coût des timbres et la TVQ.

Dès le 17 janvier 2011, le coût des timbres sur une enveloppe ordinaire (maximum 30g), pour le courrier canadien, augmente à 59¢. Il sera de 1,03 \$ pour le courrier vers les États-Unis et 1,75 \$ pour le courrier international.

ASSURANCES (1)

Il y a un an environ, un incendie a ravagé un édifice en copropriété à Mont-Tremblant. C'était des maisons de ville qui ont toutes été détruites, car il n'y avait pas de murs coupe-feu entre les parties privatives. L'absence de mur coupe-feu n'est pas un vice car au moment de la construction, la Ville de Mont-Tremblant n'en demandait pas. Sauf qu'après avoir payé ce sinistre majeur – et quelques autres au Québec – le groupe des assureurs, qui souscrit les couvertures de Tremblant, a décidé de se retirer du marché si des murs coupe-feu n'étaient pas installés dans tous les immeubles. Nous parlons d'un investissement majeur puisque près d'un millier d'immeubles sont touchés.

ASSURANCES (2)

La conséquence de cette décision des assureurs concerne l'ensemble du Québec. Au moment où le nombre des assureurs rétrécit comme peau de chagrin; au moment où les taux d'intérêt sont pratiquement nuls éliminant les rendements sur vos primes; au moment où le plus gros assureur au monde AIG (American International Group) a eu besoin de près de 200 milliards US\$ en support financier pour ne pas faire faillite; au moment où tout va mal pour les assureurs, partout dans le monde; et surtout, surtout au moment où personne n'a les moyens de payer le double ou le triple de primes, les assureurs vont tout faire pour éliminer – au minimum diminuer – les risques de pertes. Préparez-vous donc à devoir (peut-être) investir dans la mise à norme de quelques éléments de votre immeuble. Pensons aux foyers au bois, aux cheminées, les gicleurs, les murs coupe-feu, etc. Nous le disons juste comme cela. Préparez vos copropriétaires à cette idée.

ASCENSEURS

Vous avez la paix avec la Régie du bâtiment qui ne vient plus chez vous sans rendez-vous. Par contre, les compagnies d'ascenseurs – nommées ascensoristes – sont non seulement toujours présentes, mais tout aussi dispendieuses, que ce soit au niveau des contrats ou du service. Un de nos membres de la région de l'Outaouais vient de l'apprendre durement. Une petite visite d'urgence de fin de semaine lui a été facturée 727,33 \$. Tout cela pour 15 minutes de travail maximum selon le gérant de cette copropriété, M. Gaston A. Turpin. Nous avons publié au Bulletin d'août 2006, une lettre de ce syndicat qui se plaint de l'arnaque des frais de service des ascensoristes. Les compagnies d'entretien d'ascenseurs exerçant un quasi-monopole ne sont pas cratines. Elles se sentent bien à l'aise de facturer. « Si vous n'êtes pas contents, allez ailleurs... c'est-à-dire chez nous » semblent-elles dire.

POSITION DE L'ASSOCIATION

Au cas où vous ne vous en souviendriez plus, la position de l'ASCQ lorsque nous étions en négociation avec la Régie du bâtiment (RBQ) était celle-ci : que la Régie surveille les compagnies d'ascenseurs au lieu de surveiller les copropriétés. Disons que la RBQ a, depuis, hautement resserré ses contrôles sur la qualité des compagnies offrant des contrats de service. N'ayant plus d'appel des membres concernant les services des ascensoristes, nous devons présumer qu'il n'y a plus de plaintes. Très bonne nouvelle. Reste à s'occuper des facturations exagérées maintenant.

[In the news]

"Be civil to all; sociable to many; familiar with few; friend to one and enemy to none" Benjamin Franklin.

This citation opens an extensive opinion in the COMMON GROUND, publication of the Community Association Institute (CAI), a major lobby for co-ownerships (also called multi-ownership) in the United States. They represent about 5000 of the (believed to be) 300,000 community associations (also known as condominiums and co-ops) around 50 US States, depending on the state we are talking about. The number of units would be around 10 million which represents about 10 to 12 % of the total population.

■ THEY HAVE MANY KINDS OF CHARTER OF RIGHTS TOO!

The USA has more lawyers per square foot than anywhere else in the world (we say! No proof!).

Contrary to Canada where each province decides about its housing organization, in the USA, the federal government has a say in many fields including housing; any kind of housing by the way; including rental buildings, co-ownership or multi-ownership set-up.

Housing in the USA is a federal and a state matter. Federal first, state second. Housing falls under control of the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), a very powerful department of the USA government.

There is a provision in this law obliging each state to implement a Fair Housing Act that specifies no discrimination can occur in any form of multiple housing; including condominiums, of course. State laws can be more severe than Federal standards but not less.

A case is analysed where a stay-at-home father complained to the California Department of Fair Employment and Housing about discrimina-

tion suffered by his youngest son when the condo association rules restricted the time 13 to 17 year children could use the tennis court.

Of course, like here in Québec when the Charter of Rights commission is involved, the condominium (or community) association must seek legal advice and pay for it. It is reported that legal fees for the association are stratospheric in any case involving the Fair Housing Act. By the way, the father won his case and received \$150,000 compensation (can we say gift?) from the co-ownership for stress he and his child suffered for not being able to play tennis at the time they decided.

Another case reported concerns a black lady lawyer who was complaining about racist behaviour from her neighbour. The board of directors said such a case concerns the parties, not the association.

Surprise! The appeal court found that "the association had authorization through its by-laws to address illegal behaviour with a variety of sanctions, including fines and hearings, but failed to do so". The condo settled the case by paying the complaining lady \$550,000 and buying her condominium. All US dollars, of course! After Big Brother here comes Little Brother.

No need to say more, in the USA, the land of making money through loopholes in the systems.

We mention these cases for you to remember that maybe we, in this country, are not that badly treated by our Human Rights Commissions and tribunal, even if in our (and many others) opinion it goes overboard too often.



■ RESIDENTIAL POOLS

For a long time outdoor pools have been provincially regulated. Just about the obligation to monitor the water. But for the rest, private residence pools were not concerned except where municipalities had rules about private pools (zoning, dimension, fences, etc.). You remember that co-ownership buildings are considered private residences; therefore, if your immovable has a pool, we must assume it was constructed according to municipal by-laws and everything is legit.

Since July 2010, new installations of all residential pools in the province of Québec are regulated by a new provincial decree (by-law) that fixes all basic mandatory obligations, wherever the private residence is located in the province.

This comes from several much publicised mishaps where small children accidentally drowned in outdoor private residence pools. Due to public pressure the government considered it urgent to pass (one more) by-law.

Don't panic yet! These new by-laws (like those about wood burning fire places) do not concern anyone until the time comes to replace – or extensively refit – the private residence pool... if the installation is not conformed to the new rules that you will read elsewhere in this Bulletin.

In any case, as of July 2010 it is mandatory to request a permit from your municipality to install or refit your outdoor pool, being under or over ground. Of course, we suspect that no permit will be issued without assurance that you will abide by the provincial and municipal rules.

One last thing: provincial by-laws authorize municipalities to increase the norms if they wish; so beware to ask the municipality rules before deciding anything about work on or in the pool.

Now, in accordance with what you will read next, beware of your insurance company which may request for you to get to norm by threat of having a substantial premium increase.

The law will not force you; the insurer can!

■ INSURANCE

For many years we have raised concerns about the way insurance companies are looking at buildings owned by several persons (multi-owners building) especially residential co-ownerships (condominium).

In our opinion, premiums were always too low if we compare a co-ownership building to any similar kind of construction which is not held in co-ownership. But we understand the way insurance companies were looking at it: as every occupant – or a vast majority of occupants – in a condominium are owners, they (insurance companies) were assuming that owners would take a lot better care of the building than tenants or occupants.

We agree it is true in many instances but false in too many associations. Case in mind: water damages. A lot of water damages. One has to wonder why for a long period of time after construction there was no water infiltration, no water tanks bursting, and no bursting pipes now suddenly this has exploded. 55% of all money spent on damages paid by the insurers is for damages caused by water infiltration or equipment bursting.

Insurance companies are getting nervous. Another concern for insurance companies is "old norms – new norms".

[In the news]

All buildings were constructed according to the construction norms of their time. Since then, many norms have changed; many for safety – if not security – purposes.

Lately in Mont-Tremblant, two very large fires occurred in one town house. The problem was there was no firewall between each unit. You already guessed: the whole complex burned down. Completely! Total loss!

Instead of one unit destroyed at a cost of maybe \$100,000, there were 10 for a loss of 1 million³. Times two.

The insurers then informed all their clients (condos of Mont Tremblant) that they will not renew their coverage if they do not install firewalls between town houses or between sections of the buildings.

Therefore, syndicates have the choice of complying or going to the secondary insurance market at a cost of maybe ten times the previous premium. In both instances, there is a lot of money involved.

The moral of the story: keep your building in good order, with a solid upkeep program that you follow closely and a well funded contingency fund. Then you shall be ready to address all kinds of situations involving insurers. At least we hope so!

■ BUDGET

Small reminder: the cost of mailing a 30 gram letter in Canada will increase to 59¢ on January 17, 2011. The PST (Provincial Sales Tax) will increase by 1% on January 1st 2011.

Remember that PST is added on GST (Goods and Services (federal) Tax). Therefore the increase is not 1% it is 1.1%. Not much if you buy a pack of gum but it shows on a \$100,000 expense. The exact number goes from 12.87% now, up to 13.93% next January. Lucky that the federal government lowered its GST tax level by 2% several years ago; otherwise repairing and maintaining your buildings would cost a lot more.

It is a good time to analyse your contingency and operation fund planning. If you can do the work a couple of months earlier, you could save a few dollars.

While preparing your budget, look at other items, like insurance premiums and energy costs. Better foresee a surplus than a deficit.

■ SHORT TERM STAYS; MULTI-USER APARTMENT

Maybe it does not happen in your building; maybe it does, but you are not aware of the situation but be sure that many co-ownerships are subject to three phenomenons:

a) A company buys an apartment and lets it be used by all their employees coming to town for a period of time; sometimes one night, sometimes many weeks.

b) One co-owner leases its unit to tourists for a period of around four weeks at a time, almost all year long.

c) One co-owner is exchanging with someone else his private portion (apartment) 6 months a year, one month at a time. We call this venture "apartment swapping".

If you are not organized to monitor those who come to your building, there is not much you can do about this kind of situation; except send a letter of demand (mise en demeure) listing facts and asking for an explanation.

Of course, before you do such a thing you must base your request on a legal basis. Does your declaration forbid such a use? If yes, do you have provision to implement your rules without spending half the yearly budget for a court order? Like penalties? If not, there is not much chance for you to get anywhere. As tribunal often says: "if something is not banned, we must assume it is allowed".

Your declaration allows leasing of private portions without limitation? So a co-owner may lease, let anyone occupy it at will whatever the reason or frequency.

Without proper house rules, mostly in the constituting act, it can be very hard to control such a situation, especially when people occupying the place behave correctly. Let's look at each situation in order to understand if there are limitations.

Pied-à-terre

Let's assume that an organization with offices in many cities, including Montréal, has two competing problems on hand:

- It is sick of paying hotels and restaurants for its staff coming and going for different periods of time.
- Representatives of same company are sick of hotels and demand that they can cook their own meals themselves;

Nice occasion to kill two birds with one stone. This organization chooses to buy an apartment somewhere in the area and let their people use it. What better purchase than a "condo"?

Here you are. Here starts the merry-go-round of people coming in and out at all times of day and night for some and not that often for others.

We must admit, because we know of many places where this scheme exists, that everything goes smoothly. People come and leave quietly. Of course they are working for the owner of the place and a complaint against their behaviour would not help their career.

This situation is not worse than that of those co-owners living somewhere else and coming to Montréal once or twice a year; mostly during Grand Prix or Jazz or film festivals. They do not

occupy the place for long but what a party they have. Usually, other co-owners know about the situation and silently suffer or leave for the time it takes place.

Therefore, the pied-à-terre situation is not, in most circumstances, a pain for the syndicate. If it becomes one, better set some rules that you publicise, and even (with 75% of all the votes and a notary) publish at the registry office; including penalties and responsibility for all legal costs, if any occur.

Tourists

This situation is touchier.

Of course no one can lease for 30 days or less except with a licence from Tourisme Québec (for bed & breakfast) who will not grant it without a lengthy investigation and a lot of obligation. No co-owner, individually, can afford that. If he does without a permit, the solution is easy for the syndicate: call Tourisme Québec who will investigate immediately. It has an interest to do so fast because of the stiff competition among B&Bs and hotels.

But for a monthly period? Except if the constituting act of your declaration of co-ownership forbids it, leasing for one month at a time is perfectly legal. You can do nothing about it. Sorry!

Except modifying your constituting act and regulating the minimum length of time a lease can be granted for a private portion. Our experience is 6 or 12 months minimum but the co-owners may choose any length of time.

Swapping

This one is trickier. Swapping means that 2 families, one is your co-owner and the other (most of the time) a perfect stranger, decide to exchange their living space for a period of time. For both families, this is a cheap vacation in terms of money because no hotel expense – and a large part of restaurant visits- is unnecessary.

As far as the syndicate is concerned, the new short term occupant could be considered as a friend or a guest of the co-owner. Same as one member of the family coming to keep the house while the landlord is gone for a time working in China for three months or being sick and hospitalized.

This looks as the situation where someone buys an apartment for the use of someone else; mostly member(s) of same family but not always.

For this, the only protection for the syndicate is to set good behaviour rules and act only if something goes wrong with this situation. Otherwise, there is not much you can do if no one causes problems.

³ As we did not investigate the fire and as these two complexes are not members of ASCQ, we cannot be certain about the numbers but information we have seems to fit that number.

Loi Sur La Sécurité Des Piscines Résidentielles, L.R.Q. c. S-3.1.02

Voici un extrait de la Loi provinciale concernant les piscines

1. La présente loi vise à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement uniforme concernant la sécurité des piscines résidentielles.

À cette fin, le gouvernement peut, par règlement :

1° établir des normes relatives à la sécurité des piscines résidentielles;

2. Les municipalités locales ont la responsabilité de veiller au respect du règlement pris en vertu de l'article 1.

3. La présente loi n'empêche pas une municipalité locale d'adopter des normes de sécurité plus sévères que celles prévues par le règlement pris en vertu de l'article 1 pourvu qu'elles ne soient pas incompatibles avec celles établies par ce règlement.

Note : La loi transfert aux municipalités la responsabilité d'appliquer la loi. Les municipalités peuvent augmenter les exigences requises mais non pas les diminuer.

Voici un résumé de la réglementation concernant les piscines résidentielles

Toute piscine creusée doit être pourvue d'une échelle ou d'un escalier permettant d'y entrer et d'en sortir et doit être entourée d'une enceinte (clôture qui ne peut pas être une haie d'au moins 1,2 mètre (48 pouces) empêchant un ballon de 10cm (4 pouces) de passer pourvu d'un système de sécurité placé à l'intérieur se verrouillant automatiquement après fermeture.

Une piscine hors terre d'au moins 1,2 mètre (48 pouces) n'a pas à être entourée d'une clôture si rien ne permet à un enfant d'y avoir accès facilement.

Tout équipement hors piscine doit être installé à au moins 1 mètre (3 pieds) de la paroi de la piscine ou de l'enceinte.

MESSAGE IMPORTANT : TOUTES CES DISPOSITIONS ENTRENT EN VIGUEUR LE 7 JUILLET 2010 ET NE S'APPLIQUE QU'A COMPTER DE CETTE DATE UNIQUEMENT AUX INSTALLATIONS FAITES APRES CETTE DATE.

VOUS N'AVEZ AUCUNE OBLIGATION DE VOUS METTRE A NORME SI VOUS NE L'ETES PAS DEJA SAUF EN CAS DE REMPLACEMENT PAR LE FONDS DE PREVOYANCE.

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

The Residential Swimming Pool Safety Act, R.S.Q. c. S-3.1.02

Here are extracts from the act concerning residential swimming pools

1. The object of this Act is to promote the protection of persons by creating a uniform framework governing residential swimming pool safety.

To that end, the Government may, by regulation,

(1) set residential swimming pool safety standards;

2. Local municipalities are to be responsible for ensuring compliance with the regulation made under section 1.

3. This Act does not prevent a local municipality from adopting safety standards stricter than those set out in the regulation made under section 1, provided they are not incompatible with them.

Note: Law says that municipalities are responsible for ensuring implementation of this law. Municipalities are authorized to increase obligations but not decrease

Here are extracts from the law on residential swimming pools

In ground pool must be equipped with a ladder or stair to get in or out of water; it must be enclosed (enclosure may not be vegetal) at a height of at least 1,2 meters (48 in) and must not let spherical items like (ball) of 10cm (4 in) go through; must also be equipped with a security system (lock) placed inside enclosure that lock itself when being closed.

Above ground pools of 1,2 meter or more (48 in+) do not need enclosure if there is nothing allowing easy access to children

Any equipment outside the pool must be installed at least 1 meter (3 ft) from the edge of pool or water.

IMPORTANT: THIS REGULATION TAKES EFFECT JULY 7TH 2010. IT DOES NOT CONCERN ANY RESIDENTIAL POOL ALREADY INSTALLED. IT IS MANDATORY ONLY FOR NEW POOL OR WHEN TIME WILL COME TO REPLACE YOURS.

THERE IS NO OBLIGATION WHATSOEVER TO UPDATE WHAT IS ALREADY INSTALLED.



Tél: (514) 637-2561
Cell: (514) 795-3567

Courriel: alexih@videotron.ca
www.techconbuildingservices.com

Techcon Building Services

Technical expertise of the building envelope - air & water infiltration specialists

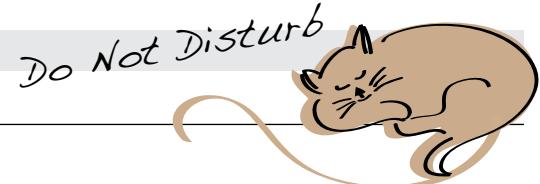
Spécialistes en inspection,
évaluation - spécification/soumission,
et supervision de project

BÂTIMENTS COPROPRIÉTÉ, INDUSTRIEL,
INSTITUTINEL ET COMMERCIAL

Membre: CEBQ, ASCQ, FSI



Long term tenants?



The answer was given by the Québec court of appeal in Kilzi¹ decision rendered in 2001. "Setting a minimum number of months – 6 in the case – is not an infringement to the basic right to lease, it is a constituting condition attached to this right to lease."

Of course, according to article 1102 shown above, to eliminate Mr. Kilzi's right to lease would have taken his specific authorization, included in the 75% of all co-owner's votes the syndicate needs to amend its constituting act, but regulating the right to lease – like imposing a limitation of at least 6 months for a lease – is perfectly fine according to the court of appeal.

Would the court of appeal uphold a 2 year minimum? Probably yes! 5 years? This has to be tested. 100 years? In our opinion, the court would find this disposition a bit abusive; like doing indirectly what you are not supposed to do directly – eliminating the right to lease without the individual agreement of each and every co-owner who has the right to lease.

Sixth question

Is it really possible for syndicates of co-ownership to eliminate the right to lease? Yes! But it's not easy!

First we must remember that the right to lease is a fundamental right inscribed in the constituting act of your declaration of co-ownership. No syndicate can amend its constituting act except with approval of:

- A majority of co-owners – this is majority in numbers;
- 75% of all the voting rights of all the co-owners – having the right to lease or not;
- Deposit to the registry office by a notary;

This comes from article 1097 of the civil code. This article is of public order and no waiver can be granted to anyone on this matter. These three steps are mandatory.

Second, as previously said, you cannot take away such a fundamental right (leasing of private portion – residential unit) without the personal consent of the co-owner involved. Here comes article 1102 of the civil code.

This means that, if each and every co-owner has the right to lease, you will need the consent of each and every co-owner to eradicate permanently the right to lease.

Third question

O.K!

We hear you; but let's say that out of one hundred co-owners, 99 agree to eliminate the leasing right. What about the last of the Mohicans?

Because the agreement includes a majority of co-owners (more than 50) and this majority counts for more than 75% of the total votes of all co-owners, a notary would be able to register the modification.

Result is: 99 co-owners will be forbidden to lease their unit and the 100th one, would continue to have the right to lease.

Eight question

Does this hundredth co-owner only keep his right until he sells? Meaning that the new owner will be integrated with the rest?

No, because the successor has the same rights as the vendor. The owner of the title of property must agree to the modification. To have him agree, maybe you will have to negotiate something; the result of this negotiation is known as "grandfather clause"

Last question

What about those tenants on the premises at the time the notary deposits the modification?

They keep their right to stay until they move. After that a co-owner won't have the right to lease to someone else. ▶

¹ Kilzi c. 10400 Boulevard L'acadie; REJB 98-7598; [1998] R.J.Q. 2393 (C.S.) [2001] R.J.Q. 2410 (C.A.) Declaration of the syndicate gave co-owners the right to lease. No restriction. Mr. Kilzi bought several apartments, advertised in Montréal, Toronto and other places newspapers that one could stay for a week end or a week at a time. Syndicate modified its constituting act to impose a minimum lease of 6 months. Mr. Kilzi took the syndicate to court over the new rule.

CAMÉRAS de SÉCURITÉ et droit à la vie privée

Chère association

Le syndicat a mis des caméras partout.

Dans l'entrée à l'avant, dans les entrées latérales, dans le garage, etc. Bref, il y a au moins une douzaine de caméras éparses un peu partout.

Comme membre du conseil d'administration, cette manie des caméras m'inquiète. Même si la raison de les installer est honnête – on veut se protéger contre les effractions et autres gestes malicieux – il n'en demeure pas moins que les caméras captent tout ce qui se passe. Y compris des situations (disons) très privées pour ne pas dire « très très privées ». Je suis inquiet car si jamais ces films ou cassettes tombaient dans de mauvaises mains, cela pourrait faire du dommage.

Ma question est en quatre volets :

- 1- Le syndicat pourrait-il être tenu responsable des conséquences de la diffusion d'images provenant de nos caméras?
- 2- Le conseil d'administration, pour sa part, courre-t-il des risques?
- 3- Moi, personnellement comme membre du conseil, pourrais-je m'attaquer parce que j'ai fait partie de l'administration?
- 4- Si cela arrivait, sommes-nous (moi personnellement inclus) couverts par les assurances du syndicat?

Question d'actualité

Voilà une intéressante série de questions. Elle risque d'intéresser à peu près tous les lecteurs de ce Bulletin; à un titre ou à un autre.

Nous sommes à l'ère de l'électronique. Les caméras font partie de cette évolution. Tout le monde a une caméra et tout le monde filme n'importe quoi n'importe où. Vous, personnellement, possédez (surement) un appareil photo, vidéo ou ciné-caméra. Les magasins, les casinos, les villes sur les rues et aux coins de rues, le gouvernement sur les autoroutes, et quoi encore. Il y a des caméras partout. Alors pourquoi pas le syndicat?

Première mise au point

Précisons au départ qu'il n'y aucun danger d'implanter et de servir des caméras dans votre immeuble. En autant que vous suiviez la procédure inscrite à la loi de la copropriété divise (voir encart).

La question n'est pas de filmer ou de photographier tout le monde, partout, en tout temps; vos caméras peuvent être en fonction 24 heures sur 24 sans problème.

La complication vient de l'usage fait de ces images. Qu'il y ait des caméras partout dans les parties communes de l'immeuble ne pose aucun problème en soi. C'est la diffusion et l'utilisation des événements captées que vous devez gérer.

Si vous signez un contrat avec une compagnie de sécurité et que vous ne connectez pas le système sur le câble central de votre immeuble, vous n'aurez jamais de problème.

Mais si vous décidez de gérer vous-même l'utilisation de ces images, vous êtes mieux de vous équiper d'un bon modèle de gestion.

Premier conseil

Il faut que le conseil d'administration – ce qui vous inclut – établisse des règles très strictes concernant l'utilisation, la manipulation et

l'entreposage des images récoltées par ces appareils.

C'est, en fait, le noeud de votre protection, non seulement personnelle mais aussi collective.

N'oubliez pas qu'une mauvaise utilisation d'un système de surveillance peut avoir des répercussions contre vous et contre le syndicat entier en cas de problèmes.

Une solide réglementation – pour ne pas dire un processus rigide d'opération – doit répondre de plusieurs questions. En voici quelques unes :

- Qui s'occupe du système?
- Où sont entreposés les récepteurs?
- Avez-vous un système d'encodage des images? Qui a les codes? Ils sont classés où?
- Quelle durée de vie ont les images?
- Y a-t-il des doubles?
- En cas de besoin (disons un vol), qui visionne ou qui visionnent? Où? Y a-t-il des rapports subséquents?
- Combien d'autres questions à répondre pour le conseil.
- Voilà pour l'aspect réglementaire.

Deuxième conseil

Informez les copropriétaires de la présence des caméras et des barrières de protection que vous avez mis en place. De cette manière, personne ne vous accusera de faire les choses en cachette et peut-être l'assemblée vous donnera des conseils de gestion auxquels vous n'avez peut-être pas pensé.

Troisième conseil

Nous en avons parlé plus tôt et nous y revenons : ne branchez jamais les images des caméras sur l'un des canaux de diffusion par câble dans l'immeuble. C'est l'un des plus importants conseils à vous donner.

Voici un fait vécu : De toute bonne foi, le conseil d'administration et le diffuseur par câble s'entendent pour installer une caméra dans le hall d'entrée de l'immeuble. Comme cela, quand quelqu'un se présente et sonne à votre appartement, vous pouvez visionner, sur le canal X, la personne en question avant de lui ouvrir la porte.

Bonne idée! Sauf qu'il y avait un copropriétaire un peu vicieux sur les bords qui passait ses journées et ses nuits¹ à visionner le fameux canal. Il ne se privait pas de colporter des ragots. Jusqu'au jour où par hasard, Monsieur Untel est arrivé en même temps que madame

¹ C'est évidemment une expression populaire. Disons qu'il visionnait continuellement quand il pouvait; et seulement ce canal.



Installation de caméras : permis ou pas?

Vous n'en avez pas !

Vous voulez installer des caméras de sécurité et vous n'en avez pas déjà. Voici la recette.

Établissons d'abord qu'une caméra de sécurité, s'il n'y en a déjà pas dans votre immeuble, est une « amélioration » aux parties communes. Dans ce cas, il faut se rappeler l'article 1097 du Code civil qui se lit comme suit :

1097 SONT PRISES À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES, REPRÉSENTANT LES TROIS QUARTS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES, LES DÉCISIONS QUI CONCERNENT :

- 1) (...);
- 2) LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION, D'AGRANDISSEMENT OU D'AMÉLIORATION DES PARTIES COMMUNES, AINSI QUE LA RÉPARTITION DU COÛT DE CES TRAVAUX;
- 3) (...);
- 4) (...);

En clair, pour installer un système de caméras, vous aurez besoin de l'approbation d'une majorité de copropriétaires qui représente au moins 75 % des voix.

Pas besoin de notaire, car il ne s'agit pas d'une modification à l'acte constitutif ou de l'état descriptif des fractions.

Vous en avez!

Si vous avez déjà des caméras de sécurité et que vous voulez en augmenter le nombre, cela demandera uniquement un vote majoritaire de l'assemblée.

Il faudra évidemment prévoir la dépense dans le budget prévisionnel et en discuter lorsque vous consulterez l'assemblée des copropriétaires sur le budget.

Vous voulez moderniser?

Disons que votre système, en place depuis des années, mériterait une mise à jour. 2 questions se posent:

- a) Peut-on?
- b) Qui paye?

Pour le paiement, la réponse est facile : fonds de prévoyance! Évidemment! Voilà d'où vient l'argent.

Votre système de caméras est un équipement de l'immeuble. Il est listé dans votre planification du fonds de prévoyance et vous cotisez chaque année pour le jour où vous en aurez besoin.

Il faut imaginer que votre planification prévoit le remplacement du système dans un délai pas très long, car nous savons tous que la technologie change rapidement.

Quant au système lui-même, un juge (même deux) a dit qu'il est normal de profiter du remplacement des parties communes pour « améliorer » notre qualité, sans que l'approbation de 75 % soit nécessaire. Tout ce que les juges ont dit est : « N'exagérez pas! » Remplacer un système de caméras et d'enregistrement des bandes vidéo par quelque chose de plus moderne et de plus efficace ne pose pas de problèmes; mais si vous décidez d'installer un système qui coûte 5 fois le prix de votre ancien, il faudra être prudent et consulter un peu les copropriétaires pour s'assurer que personne n'ira voir le tribunal pour vous remettre dans le droit chemin.

La ligne entre ce qui existe et ce qui le remplace est quelques fois très mince. La meilleure approche, à savoir si vous pouvez ou non, demeure la consultation des copropriétaires.

Bâtissez votre plan bancaire.

Grâce aux solutions sur mesure du Plan pour syndicat de copropriété de la Banque Scotia, vous êtes en mesure d'améliorer votre flux de trésorerie. En effet, accédez aux services bancaires en ligne, facilitez vos opérations de perception et tirez profit de faibles frais de service et de taux d'intérêt élevés sur les soldes.

Pour les gestionnaires et administrateurs des syndicats de copropriété

Un éventail de comptes et de services électroniques pensé pour simplifier les paiements et la perception en plus d'offrir un meilleur rendement sur le fonds de prévoyance.

- ❖ Aucuns frais de compte ni de frais d'opérations* + un taux d'intérêt concurrentiel sur les soldes d'au moins 50 000 \$.
- ❖ Transfert électronique de fonds – perception des frais de condo et autres paiements et suppression du traitement manuel.
- ❖ Opérations bancaires en ligne – accès aux données sur les soldes et les opérations, virement de fonds entre comptes et paiement de factures de façon pratique et sûre pour toutes les propriétés.

Nous serons heureux d'examiner plus en détail avec vous les différentes options de compte qui conviennent le mieux à vos besoins.



Philippe Gauthier
Directeur, secteur de la copropriété
450 647-6730 poste 3000

*A l'exclusion des frais divers, des chèques certifiés, des télévirements et des mandats. MD Marque déposée de la Banque de Nouvelle-Écosse.

EFFICACITÉ
EXCELLENCE
EXPÉRIENCE

Le Groupe CHARBONNEAU INC.

PLOMBERIE CHARBONNEAU INC. SERVICE
WWW.PLOMBERIE.COM WWW.GAZNATUREL.COM
514-766-8531

L'HEUREUX MONGEAU J.C. LAUZON GazMétro
514-271-5555

Étude de cas

Redressement administratif d'une gestion déficiente



Quand dans une copropriété, petite ou grande, tous les copropriétaires sont apparemment heureux et que ceux qui ne le sont pas règlent leur problème avec une pancarte « À vendre », il y a risque d'un dépérissement graduel non seulement de la valeur économique matérielle de l'immeuble, mais de la qualité générale des occupants et de leur qualité de vie. Dans tous ces cas, il y a un gentil « quelqu'un » s'occupant de l'immeuble; un « quelqu'un » qui règle facilement tous les problèmes, car il ne dit « NON » à personne. Tout le monde fait ce qu'il veut, quand il veut et comme il veut. État d'un désastre appréhendé. Examinons un cas parmi tant d'autres.

Un cas parmi d'autres

Une importante copropriété¹ créée dans les années 1970, fut gérée à la « va comme je te pousse » durant de nombreuses années. Il faut reconnaître que la copropriété divise, dans ces années, était mal connue. D'ailleurs, c'était généralement les promoteurs qui s'occupaient, personnellement ou par leurs employés, de la gestion générale des copropriétés.

Dans le cas à l'étude, il y avait un gestionnaire pour s'occuper des affaires du syndicat; c'était d'ailleurs un employé du promoteur qui a décidé de consacrer sa carrière à gérer ce que son ancien patron construisait.

Le bon vieux temps?

Comme personne ne savait comment fonctionnait la copropriété à cette époque, ce gestionnaire était considéré comme le « Bon Dieu de la place ». Il était, à toutes fins utiles, le grand patron. Les copropriétaires étaient heureux de la situation, et s'en accommodaient. Tout comme les personnes qui passaient chacun leur tour au conseil.

Nous imaginons ce « gestionnaire », sûrement peu rémunéré et ballotté d'un conflit à l'autre, ne mettait pas beaucoup d'efforts pour discipliner les lieux. Sa gestion nous apparaît molletonnée; il semblait vaguer au gré des tendances sans avoir les nerfs assez solides pour tenir tête aux audacieux.

On s'accommode

Conséquence de cette administration déficiente, plusieurs habitudes individuelles se sont créées, incluant celles de ne pas payer les charges ou de les payer selon les convenances de chacun.

Bref, lorsqu'on a communiqué avec l'Association, la situation était d'une part anarchique au chapitre du respect des conventions et règlements et catastrophique au chapitre des finances. Pour vous donner une idée, les comptes recevables s'élevaient à plus de 200 000 \$².

Pire encore, l'anarchie s'étendait à tout le complexe. On retrouvait des cabanons, tentes et casiers ici et là – de toutes formes, valeurs et couleurs – sur les terrains arrières; ce qui était défendu. On voyait sur les parterres avant des aménagements « originaux » : fontaines; bonhomme de jardins, flamands roses et plus. Tout cela évidemment interdit par la déclaration de copropriété.

Partout des antennes paraboliques; des fois deux ou trois par maison, placées n'importe où, n'importe comment. Et quoi encore!

Comme résultat, lentement mais sûrement, le prix des unités avait chuté dramatiquement au point où la valeur de certaines hypothèques, dans multiples cas, dépassait la valeur de revente.

Assez, c'est assez

C'était la débâcle. Tous les membres du conseil sont partis les uns après les autres pour toutes sortes de raisons. Il ne restait qu'un seul membre sur le conseil lorsqu'il a trouvé l'Association.

Ce brave administrateur, sur notre conseil, a décidé de regrouper ceux des copropriétaires qu'il savait actifs, capables de l'aider et conscients de la situation. Mandat : redresser la situation.

Il y a des parallèles à faire entre des entreprises et des syndicats.

Quand il faut faire le ménage, inutile de réinventer; les recettes de l'une peuvent s'appliquer à l'autre.

Mais sait-on jamais! Peut-être serez-vous tentés de discuter avec certaines des copropriétés du voisinage où peut-être, certains des conseils qui suivent pourraient aider.

Les recettes pour redresser

Voici comment le nouveau conseil s'y est pris pour redresser ce syndicat³.

¹ L'immeuble de ce syndicat, composé de plus de 400 maisons de ville - est dans la grande région métropolitaine de Montréal

² Nous employons le terme « à plus de » car personne n'a jamais su avec précision le total exact des charges non payées depuis plusieurs années par les copropriétaires. La tenue de livre était complètement débridée.

³ Vous ne serez pas surpris d'apprendre que ce syndicat en est à sa cinquième année d'efforts de redressement et qu'il y a encore pour environ cinq autres années d'énergie à investir avant de compléter le travail.

On ne peut pas redresser en un an ce qui s'est détérioré durant vingt ans.

Il faut de la stratégie, de la patience, une bonne dose d'humilité face aux critiques et une volonté de fer de relever la valeur économique de l'ensemble.

Collection des charges

Comme première étape, le conseil a convoqué une assemblée générale extraordinaire pour faire adopter un règlement de frais administratif et consulter les copropriétaires sur des suggestions d'amendements à l'acte constitutif tels le montant d'intérêts sur les charges impayées, les amendes pour violation des conventions et règlements.

Par la même occasion, l'avis de convocation comprenait un volet de consultation et d'information pour les copropriétaires sur la situation réelle du syndicat et de son immeuble⁴.

Deuxième étape

Après l'assemblée d'information, à laquelle près de 90 % des copropriétaires ont assisté, un communiqué multilingue a été expédié à tous en précisant les nouvelles règles s'appliquant à la perception des charges. Ce communiqué en plusieurs langues indiquait clairement et précisément :

- les limites de tolérance dans le processus de paiement des charges (frais de condo) et dans quelles occasions le conseil appliquerait les règles de la loi telle que l'inscription d'hypothèques légales et le recours à la cour des petites créances;
- les explications sur les charges administratives qui seront appliquées;
- Une période d'ajustement de trois (3) mois est établie permettant à tout le monde de s'ajuster⁵.
- Un avis personnalisé fut expédié à la douzaine de non-payeurs chroniques les informant des procédures qui seraient prises contre eux s'ils ne réglaient pas leur compte dans un certain délai. La suggestion de rencontrer le conseil pour des modalités de paiement, si nécessaire, fut aussi proposée.

Bref, un véritable règlement de l'immeuble fut implanté concernant le processus de collection et de recouvrement des charges communes⁶.

Administration

La poignée de personnes décidées à redresser le syndicat s'est divisé la tâche et accompli un travail de missionnaires. Ils se sont promenés sur le site en sensibilisant les copropriétaires sur leur statut réel.

S'en est suivi un regain d'enthousiasme pour les affaires du syndicat. Comme plusieurs voulaient s'impliquer, mais sans les obligations rattachées au poste d'administrateur (membre du conseil), nous avons suggéré un nouveau règlement de l'immeuble créant un genre de pyramide : un conseil d'administration de cinq (5) personnes –comité exécutif – appuyé d'autant de comités, chacun ayant de 3 à 10 personnes dépendant des intérêts de chacun – englobant les priorités du syndicat et s'occupant des préoccupations des copropriétaires.

Par exemple :

- un comité s'occupe d'établir un certificat de santé de l'immeuble. Quatre personnes y siègent chacune ayant une expertise dans le domaine de la construction. C'est le comité de l'intendance. Leur mandat : examiner et/ou faire examiner chacune des maisons de ville et leurs composantes pour établir une liste des besoins par priorité : urgents et très urgents; peut attendre un peu, un peu plus et vraiment plus longtemps.
- Un autre comité fut créé pour traiter de l'harmonie des arrangements paysagers. Tellement de monde avait « organisé » leur parterre avant avec toute sorte d'aménagements, et tellement de monde avait planté n'importe quoi dans les espaces communs qu'il devenait difficile d'établir une norme uniforme pour tous dans un délai raisonnable. Nous pouvons vous dire que le premier consensus fut d'éliminer les Flamands roses, les fleurs en plastique et les nains de jardins. Grosse et rapide révolution.
- Un comité s'occupe des assemblées de copropriétaires. Par exemple, il fut décidé que l'assemblée annuelle, qui durait habituellement 5 à 6 heures et qui décourageait tout le monde, car tenue en plusieurs langues, sera dorénavant en une langue seulement – anglais ou français – avec traduction simultanée. Les copropriétaires voulant une traduction dans une autre langue pouvaient l'obtenir, mais à leurs frais. Depuis ce temps, les assemblées dépassent rarement les 2 heures.
- Il y a les comités classiques tels finances, social, relations publiques, communiqués, piscines et aires de jeu, etc.

Ces comités sont peut-être les plus importants de l'organisation du syndicat. Dans ce village d'au moins mille personnes regroupant de multiples ethnies, il est impossible de rêver à l'harmonie des relations humaines et la participation des copropriétaires sans les faire communiquer entre eux.

Chacun de ces comités s'est donné un mode de fonctionnement permettant d'être efficace et d'amener des résultats concrets tout en s'occupant de rehausser l'harmonie entre les personnes sur le site. Évidemment, chacun de ces comités est sous la supervision du conseil exécutif qui a le dernier mot au chapitre des décisions.

⁴ Nous vous rappelons qu'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires doit être convoquée uniquement pour qu'elle prenne des décisions dans les limites de ses pouvoirs. L'adoption d'un règlement des frais administratifs est un pouvoir de l'assemblée. La fixation des charges, les avis de cotisations ainsi que les décisions concernant l'entretien et la conservation de l'immeuble sont du pouvoir du conseil; d'où l'avis de consultation et d'information à la suite de l'assemblée formelle, qui ne demande ni quorum ni ordre du jour.

⁵ Soyez prudents ; n'agissez pas impulsivement. Le tribunal n'aime les syndicats qui tolèrent des manquements aux règles pendant des années pour soudainement sortir le fouet et sévir à tous crins. Rappelez-vous de la théorie des mains propres.

⁶ L'article 1054 du Code civil classe le processus de cotisation et de recouvrement des charges dans la section des règlements de l'immeuble de votre déclaration de copropriété qui compte aussi l'acte constitutif et l'état descriptif des fractions. Un règlement s'adopte à la majorité des voix exprimées à une assemblée des copropriétaires et n'a pas besoin d'être déposé au bureau de la publicité des droits par notaire.

Comptabilité et finances

Finalement, il fut convenu d'engager une personne à temps presque complet pour tenir la comptabilité et s'occuper des affaires financières du syndicat. Durant quelques mois, le conseil exécutif lui a adjoint une personne de soutien pour mettre de l'ordre dans le foulis administratif et dans le registre du syndicat.

Le conseil allait enfin savoir l'historique du syndicat et se fier un peu plus sur les documents classés plutôt qu'éparpillés ici et là.

Intendance

Le plus important problème de ce syndicat fut de remettre l'état physique de l'immeuble en état.

Depuis des années, chaque copropriétaire faisait ce qu'il voulait comme entretien. Les uns ont changé le toit, les fenêtres, les portes d'autres les ont réparés et certains les ont rafistolés. D'autres n'ont presque rien fait du tout, car ce sont des locataires qui habitaient les lieux.

Imaginez la logistique de cette étude; assez pour décourager n'importe quel brave conseil : Plus de 400 toits, 400 cheminées, 400 balcons avant; plus de 3000 fenêtres; 400 parterres sans compter les stationnements – l'asphalte – les bordures de trottoirs et de parterre, les arbres, les deux piscines, le centre communautaire, les aires de jeu pour enfants et adultes et sûrement que nous en oublions.

Après l'inventaire qui a duré environ un an, quels toits, quelles fenêtres, quelles corniches, quelles balcons avaient été remplacés et en quelle année ce fut fait pour chacun. Rappelons que pendant des années, chacun faisait ce qu'il voulait et qu'il payait pour les travaux.

L'inventaire a aussi déterminé la qualité des travaux. Certains avaient refait les parties de l'immeuble, mais avec des matériaux de moindre qualité; d'autres avaient choisi des matériaux différents; bref, l'harmonie de l'ensemble souffrait beaucoup de la non-conformité des méthodes et des couleurs.

Plan de réaménagement

Un deuxième défi préoccupait le comité de l'intendance : la capacité de payer des copropriétaires.

Après tant d'années de négligence, il n'était pas question de commander une cotisation spéciale de plusieurs millions de dollars pour remettre l'immeuble en état. Surtout que plusieurs copropriétaires avaient déjà déboursé des sommes pour entretenir leur maison de ville.

Le comité, avec l'accord du conseil, a décidé d'un plan de 10 ans au cours duquel la remise en état de tout le complexe se fera. Le tout sera appuyé par un ajustement de la cotisation vouée au fonds de prévoyance. Plus encore, le comité a suggéré au conseil de fonctionner à l'aide de crédits. C'est-à-dire que le conseil, après analyse de l'inventaire, a déterminé la part de paiement de chacun des copropriétaires ayant entretenu les parties communes de leur résidence et de leur accorder un crédit dans le genre « Vous avez payé 2 000 \$ pour le toit qui devrait durer 20 ans; dix ans se sont écoulés depuis, donc votre avance de paiement (contribution) au fonds de prévoyance est établie à 1 000 \$ pour lequel nous vous émettons un reçu. »

Médiation

C'était la méthode suggérée pour rétablir les niveaux d'obligations monétaires pour l'ensemble de la copropriété. Si le syndicat veut



être juste envers tous, il devait reconnaître l'apport financier de ceux et celles qui avaient investi.

Ne vous méprenez pas; il faut s'attendre à ce qu'il y ait des arguments : genre « Ce n'est pas 1 000 \$ que vous me devez, mais 1 200 \$. »

Pour résoudre ce genre de problème, nous avons suggéré la mise sur pied d'un comité de sages sur lequel siègent des vétérans copropriétaires auquel nous adjoignons des personnes totalement étrangères au syndicat – comme l'avocat, le comptable ou le notaire du syndicat – pour assister ce comité au besoin. Surtout dans les cas où le copropriétaire prétendrait un conflit d'intérêts.

Résumé

Croyez-le ou non, ça marche!

Il y a déjà 5 ans de cela et la nouvelle organisation fonctionne à plein régime.

Cela fonctionne tellement bien que les comités sont actifs nonobstant le fait que plusieurs personnes ont été remplacées. Évidemment, tous les copropriétaires, surtout ceux qui sont conscients de leur patrimoine ont constaté une augmentation substantielle non seulement du prix de vente des parties privatives, mais de la qualité des personnes qui achètent.

Il est tout à fait logique de retrouver ensemble des personnes du même niveau de capacité financière. Moins le coût d'achat d'une partie privative est élevé, moins (généralement) les personnes qui achètent sont fortunées. Elles sont (généralement aussi) moins instruites et moins aptes à comprendre le sens des obligations reliées à la copropriété. Sans oublier le niveau de la capacité de payer.

En augmentant la valeur économique de l'ensemble – par un fonds de prévoyance équilibré, un solide plan d'entretien préventif et une étude de fonds de prévoyance à jour sans oublier un registre du syndicat en ordre et facile à consulter – vous augmentez la qualité des personnes qui habitent chez vous.

Quand tous vos voisins ont le même niveau d'intérêt et proviennent du même niveau d'environnement, il est plus facile de discuter et d'implanter des programmes compris par tous et suivis par tous.

amec

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment
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
Moussature - Amiante
Qualité de l'air
www.amec.com

1888, Boul. des Sources, Bureau 400
Pointe-Claire (Québec)
Canada H9R 5R2

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

1-866-943-AMEC

ATHENA energy La référence pour vos besoins en gaz naturel

Normand Lavallée, directeur des ventes
514 899-8750
nlavallee@athena-energy.com

Votre fournisseur de gaz naturel vous propose des solutions pour stabiliser votre budget d'énergie !

ENGITEC INC. GROUPE ENGITEC

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, Gatineau (Québec) J9A 2V4
819 776-3785
info@sogeco.ca Pagette : 613 780-1611
www.sogeco.ca

COSSETTE & TOUCHETTE

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

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

DRY-SEC Spécialiste en conduits de sécheuse

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@videotron.ca
5217, Notre-Dame Ouest
Trois-Rivières (Québec) G9A 4Z4
Bur.: (450) 661-8844
Fax: (450) 661-8843

consultek@cgcable.ca
999, Rose-de-Lima
Laval (Québec) H7E 2S9
Bur.: (450) 661-8844
Fax: (450) 661-8843

Gestior
Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Présidente

70, de la Barre, bureau 114, Longueuil (Québec) J4K 5J3
Tél.: 450 444-2868 | Fax: 450 674-5826 | dmac@gestior.com

CABINET PARTENAIRE DE **GROUPE JETTE ASSURANCES INC.**

Groupe Patrick Ménard assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

105-3455, De la Pinière
Terrebonne (Québec) J6X 0A1
patrickm@groupejette.qc.ca

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

CONDO MANAGER
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

Prud'Homme, Mercier & Associés
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
fprudhomme@ppa.qc.ca
Site Internet : www.ppa.qc.ca

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

SC-PIERRE & ASSOCIES
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

CONCORDIA CONSTRUCTION INC.
ISO 9002

Tim Argento, c.s.o.
Directeur Général

E-mail: targent@concordia-rb.com / www.concordia-rb.com
7900, rue Marco-Polo, Montréal, Qc, Canada H1E 2S5
Tél.: (514) 648-2997
Fax: (514) 648-8185

RUEL & ASSOCIÉ
COMPTABLES AGRÉÉS INC.

PHILIPPE RUEL, c.a.
associé fondateur

Place Ruel
4700, boulevard de la Rive-Sud, Suite 101, Lévis (Québec) Canada G6W 5N6
Téléphone : (418) 835-1882 poste 224 • Cell. : (418) 561-2457 • Fax : (418) 835-0477
Adresse Internet : pruel@ruelclassca.com

CONDO immobilier.com

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

À quelques clics de votre nouvelle demeure !

AIR ÉLITE

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

Robert Flowers (514) 878-3828

A1 CALFEUTRAGE
Une équipe expérimentée à votre service

514 991-4645
www.a1calfeutrage.com

Insuffisance d'assurance

Au dernier Bulletin (été 2010), à la page 24, un texte signé Francis Ouellet, membre fournisseur de l'ASCQ, rappelle aux syndicats de copropriété l'importance d'assurer l'immeuble du syndicat à sa pleine valeur de reconstruction. À défaut de quoi, les copropriétaires pourraient avoir la surprise de recevoir une cotisation spéciale pour permettre au syndicat, en cas de sinistre, de faire face à ses obligations.

Dans l'édition du printemps, 2010 sous le titre AU SECOURS, IL NOUS MANQUE DES SOUS¹, le même thème revient : « Suite à un sinistre, l'assureur ne couvre pas le plein montant du sinistre, car l'immeuble n'était pas assuré correctement ».

Cette situation est connue sous le nom D'INSUFFISANCE D'ASSURANCE. Dans cet article, nous allons tenter de compléter les informations déjà présentées.

Rappel

Premièrement, rappelons l'article 1073² du Code civil. Il oblige le syndicat (lire : conseil d'administration) à assurer l'immeuble à sa pleine valeur de remplacement. Sans dépréciation ni amortissement.

Hélas, plusieurs syndicats sont en faute à ce chapitre. Les conseils successifs n'y ont pas pensé ou ont décidé de ne pas en avoir besoin. Bref, personne n'a pris la peine de commander une évaluation aux fins d'assurance.

On s'est souvent fié au courtier et à l'assurance négociée par le promoteur au début de la copropriété. D'année en année, depuis ce temps, on se contente d'ajuster le montant de couverture à l'inflation et c'est tout.

Il ne s'agit pas d'une mauvaise méthode, car les montants sont peut-être tout à fait corrects, mais personne n'en sera absolument certain si aucune mise à jour de l'évaluation n'est entreprise.

Par contre, il est possible – nous dirions même, fort probable – que le temps ait créé une distorsion entre les montants indexés des assurances originales et la réalité de la vraie vie d'aujourd'hui. Les coûts des matériaux et de leurs compositions ont tellement augmenté depuis quelque temps que vous pourriez avoir des surprises en lisant un rapport d'évaluation.

Petite note

Nous aimerions aussi vous rappeler qu'il y a deux évaluations dans une bâtie (à l'exclusion de l'évaluation aux fins de taxation municipale) : l'évaluation de la valeur marchande et l'évaluation aux fins de reconstruction. Cette dernière est celle qui sert aux fins d'assurance.

Il est possible que la valeur marchande d'un immeuble de dix parties privatives soit de 5 millions \$ et que la valeur de reconstruction soit uniquement de 3 millions \$. Ou l'inverse. Ne mêlez pas la valeur marchande avec la valeur de reconstruction.

Clause de la règle proportionnelle

Plus encore, certains courtiers peu familiers avec la copropriété divisent vous soumettent un contrat d'entreprise et y incorporent une clause de la règle proportionnelle. Si c'est le cas, cette clause risque de vous créer toute une surprise un de ces bons matins si jamais la somme assurée n'atteignait pas le minimum imposé par la clause en question. Nous en avons discuté dans les articles cités des bulletins précédents. Relisez pour vous rafraîchir.

Nous répétons que jamais, au grand jamais vous ne devriez accepter un contrat d'assurance pour la copropriété dans lequel il y a une clause de la règle proportionnelle. C'est dangereux et ça risque d'amener de très désagréables confrontations suite à un sinistre, important ou non, entraînant l'application de cette clause.

Continuons : responsabilité civile

Deuxièmement, le même article 1073 du Code civil oblige le syndicat à s'assurer pour sa responsabilité civile.

En d'autres mots, lorsque vous assurez le syndicat, vous avez un contrat d'assurance en deux parties : un contrat assurant les biens (briques, équipement et matériaux) et l'autre assurant la responsabilité civile.

Le montant conventionnel d'assurance en responsabilité civile est de 1 à 5 M \$. Il n'y a pas d'évaluation à faire pour cette section de l'assurance. Les dommages en responsabilité civile ne sont pas établis sur des faits prévisibles. Mais ne vous en faites pas trop, nos

tribunaux ne sont pas très généreux dans les sommes accordées pour des dommages.

La vraie utilité de l'assurance responsabilité civile est de fournir les avocats pour vous défendre. L'assureur, étant obligé de défendre le syndicat, paye tous les frais

C'est vrai que le syndicat doit assurer l'immeuble à sa pleine valeur de reconstruction.

S'il ne le fait pas et qu'il manque des sommes pour reconstruire, ce seront obligatoirement les copropriétaires qui devront compenser. Heureusement que la plupart sont assurés contre cet événement.

d'avocat. Très souvent, ceux-ci excèdent le montant de la perte. C'est pour cela que l'on s'assure.

Pas assez assuré

Maintenant que les faits sont établis, revenons à notre question.

Un sinistre important survient. Disons un incendie; c'est gros et ça fait beaucoup de dommages. Prétendons que les dommages sont tellement importants que la somme assurée n'est pas suffisante. Le syndicat doit payer ce qui manque.

¹ Page 11, 124e numéro.

² Rappelons le contenu de l'article 1073 du Code civil : **LE SYNDICAT A UN INTÉRÊT ASSURABLE DANS TOUT L'IMMEUBLE, Y COMPRIS LES PARTIES PRIVATIVES. IL DOIT SOUSCRIRE DES ASSURANCES CONTRE LES RISQUES USUELS, TELS LE VOL ET L'INCENDIE, COUVRANT LA TOTALITÉ DE L'IMMEUBLE À L'EXCLUSION DES AMÉLIORATIONS APPORTÉES PAR UN COPROPRIÉTAIRE À SA PARTIE. LE MONTANT DE L'ASSURANCE SOUSCRITE CORRESPOND À LA VALEUR À NEUF DE L'IMMEUBLE. IL DOIT AUSSI SOUSCRIRE UNE ASSURANCE COUVRANT SA RESPONSABILITÉ ENVERS LES TIERS.**

Première précaution

Quand une situation comme celle-là se présente, vous devriez faire quoi?

Premièrement, même si la loi ne le prévoit pas, il serait important d'aviser les copropriétaires de la situation. L'insuffisance d'assurance est un élément majeur dans l'établissement de la valeur économique des parties privatives. Il est important – pour les copropriétaires – de savoir qu'il y a une potentielle cotisation spéciale au bout du nez de tous les copropriétaires.

Supplément d'assurances

En même temps, vous devriez leur suggérer de communiquer avec leur assureur, car il est possible – et fort probable – qu'ils soient assurés contre le phénomène de l'insuffisance d'assurance du syndicat. Tout comme la plupart sont assurés pour les frais de subsistance.

Maintenant, peut-être seront-ils surpris d'apprendre qu'il y a une limite au montant assuré. Nous voyons fréquemment le chiffre de mille dollars (1 000 \$) comme limite payable par l'assureur du copropriétaire.

Si l'insuffisance d'assurance du syndicat s'élève à – disons – 5 000 \$ (moyenne) par copropriétaire et que ce même copropriétaire a une couverture de 1 000 \$, il aura la responsabilité de trouver 4 000 \$ pour renflouer les coffres du syndicat.

Responsabilité du conseil

Quelqu'un pourrait évidemment invoquer une erreur du conseil d'administration parce qu'il aurait « oublié » de commander une évaluation aux fins d'assurance.

En terme d'assurance, ce serait une faute professionnelle qui serait assurée – si le syndicat a inclus cette assurance dans son plan d'administration – par le segment « erreur et omission », soit la responsabilité civile du conseil.

Sur cette possibilité il y a deux aspects :

- a) Celui du tribunal
- b) Celui de l'assureur

Tribunal

Il serait possible que le tribunal accepte les arguments d'un copropriétaire, appuyé d'une solide preuve, et lui donne raison. Mais cette preuve devra être individuelle, car si c'était une preuve collective, il n'y aurait pas d'issue en cas de condamnation du syndicat. Pour rembourser tout le monde suite à une condamnation, le conseil devra cotiser tout le monde. Une absurdité judiciaire.

Mais si la preuve du copropriétaire réclamant le concerne personnellement³, sans impliquer l'ensemble des copropriétaires, alors là, le syndicat pourrait être condamné à rembourser la cotisation spéciale de ce copropriétaire, payée suite à la commande pour satisfaire le paiement de l'insuffisance d'assurance.

Preuve

Comme exemple de faute professionnelle du conseil concernant ce copropriétaire, il y aurait des avis écrits et verbaux adressés au conseil et aux administrateurs voulant que la couverture d'assurance fût suffisante; combinée à des interventions à l'assemblée des copropriétaires que ces derniers ont ignorées ou pire, conspuées.

Bref, ce pourrait être toute preuve indiquant d'une part qu'il exigeait une couverture d'assurance suffisante et d'autre part, que le conseil, l'assemblée des copropriétaires ou les deux ont ignoré les avis et mises en garde.

C'est une preuve au civil que le tribunal appréciera à sa juste valeur.

Assurance

Coté assurance du syndicat, ce n'est pas très difficile : cette faute d'insuffisance d'assurance est une exclusion spécifique de l'assurance « erreur et omission » des administrateurs et dirigeants.

Autrement, nous aurions une situation vraiment cocasse. Imaginons l'assureur qui serait obligé de payer le dommage entier alors qu'il ne l'assure pas. Aussi bien dire que le syndicat serait assuré à la pleine valeur de reconstruction par la porte d'en arrière si la poste d'en avant ne suffit pas.

Conclusion

Oui l'insuffisance d'assurance — c'est-à-dire un sinistre dont le montant de la perte est supérieur à la somme assurée dans votre contrat d'assurance — peut survenir, soit en assurance des biens (la bâtie) soit en assurance responsabilité civile (les accidents et blessures). Il ne faut pas oublier la franchise.

Dans tous les cas, les copropriétaires doivent contribuer au renflouement de la caisse du syndicat selon leur quote-part de charges.

Dans certains cas, un ou quelques copropriétaires pourraient recourir contre le conseil du syndicat pour ne pas avoir assuré correctement l'immeuble. Entre-temps, ce ou ces copropriétaires doivent payer la cotisation spéciale de renflouement... comme tout le monde.►

³ Nous traitons d'un seul copropriétaire, mais cet exemple pourrait impliquer un groupe de copropriétaires.



Experts en restauration de bâtiments/
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

• Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de briques, pierres, béton.

• Solutions aux problèmes :

- D'infiltration d'eau
- Vices de construction
- Éclatements et fissures
- Tirage de joints
- Enduits protecteurs et étanchéité
- Calfutrage de très haute qualité avec garantie

• Spécialistes : édifices en hauteur

514 624-6536 FAX : 514 696-8995

License RBQ : 2543-4697-04

Un contrat est un contrat. Point!

L'hiver s'en vient. Et vous devez négocier vos contrats de déneigement.

Tout le monde se demande si le prix demandé est trop cher ou pas assez cher.

**Le syndicat se le demande;
L'entrepreneur se le demande.**

Tout le monde se croise les doigts et souhaite – pour le syndicat – qu'il tombe le plus de neige possible et, pour sa part, l'entrepreneur souhaite qu'il en tombe le moins possible. C'est cela la règle du « possible ».

On se souvient que l'hiver passé (2009-2010), dans le sud de la province, il n'y a eu que deux (petites) chutes de neige demandant un réel déblaiement, mais en 2007-2008 : Aye! Aye! Aye! Nous avons eu tout un hiver. Un vrai de vrai. Qui s'en souvient?

Quand il y a un gros hiver, comme en 2008, tous les membres posent la même question : Est-on obligé d'ajuster le prix du contrat du déneigeur quand les chutes sont plus nombreuses et abondantes que d'habitude?

Notre réponse était, est et restera : Non! Un contrat c'est un contrat et si l'offreur de service s'est trompé dans son prix ce n'est pas votre problème, c'est le sien.

Oui, mais quand même!

La paix ou la guerre

Malgré notre avis, il y a toujours des sceptiques.

Plusieurs membres nous ont avoué « avoir acheté la paix avec le déneigeur » de crainte de le perdre, de crainte qu'il double son prix l'année suivante ou de se « ramasser en cour avec lui ».

Nous ne blâmons personne; mais, une intéressante décision¹ vient confirmer notre position dans ce genre de situation.

Voici l'histoire!

En 2007, un déneigeur dépose une soumission auprès de la ville de Trois-Rivières pour le déblaiement des rues de la ville.

Avec la demande de soumission était jointe une feuille de statistiques sur les quantités de neige tombées les années précédentes. La moyenne annuelle étant de 249,5 centimètres, notre entrepreneur a soumis un prix en fonction de ces renseignements².

Sauf qu'à l'hiver 2007-2008, l'année du contrat, il est tombé 471 centimètres de neige. Moyenne différence! C'est pourquoi l'entrepreneur a demandé un petit support monétaire supplémentaire à la ville qui a dit Non!

Ne trouvant pas cette réponse à son goût, il est allé voir monsieur le juge et lui a dit: « Monsieur le juge, la ville m'a induit en erreur. Elle m'a dit qu'il tomberait en moyenne 250 centimètres de neige et j'ai soumis sur ce chiffre. Je suis d'accord qu'il n'y a rien à dire si la variante était raisonnable, mais là, 471 cm de neige... vraiment monsieur le juge, je n'appelle plus cela "raisonnable". Ça vaut 214 253 \$ de plus. »

Vous savez ce que monsieur le juge a répondu? Il a écrit dans son

jugement « Vous avez raison mon ami; 471 cm de neige, c'est beaucoup, c'est extraordinaire, c'est exceptionnel. Mais! Vous avez signé un contrat pour déblayer la neige à « tel » prix et personne ne peut modifier ce prix sauf les deux entités qui ont signé le contrat. C'est-à-dire vous, et la ville. Comme la ville ne veut rien savoir, vous n'avez pas le droit à un ajustement. Point final. »

D'ailleurs, a ajouté le juge, si la situation avait été l'inverse, la ville n'aurait pas pu vous réclamer un rabais. »

Nous l'avons souvent écrit ici dans ce Bulletin : un contrat est un contrat. Les clauses se négocient, mais quand c'est signé, c'est signé.

Revenons à notre problème d'ajustement de contrat de déneigement. Comment s'assurer que vous payez le bon prix et que votre déneigeur ne sera pas pris avec un contrat qui l'étouffe.

Rappelez-vous que l'hiver 2010 fut super calme au chapitre de la neige. 2009 fut normal tandis que 2008, comme le confirme le jugement, fut très enneigé.

Le devis : important

Répétons : comment s'assurer que vous payez le bon prix?

En négociant ses clauses de protection.

Comme prémisses, il faut reconnaître qu'il y a toujours un coût de base obligatoire pour le déneigeur, qu'il y ait de la neige ou non. Il y a l'équipement à entretenir, l'assurance, les salaires et l'administration, bref, la base normale d'une entreprise. Ça, ce sont les coûts fixes.

Il y a ensuite les coûts d'opération. À chaque bordée de neige, l'entrepreneur dépense du pétrole, le salaire des chauffeurs, les bris normaux, etc. Ça, ce sont les coûts variables.

Sans négliger la base des coûts fixes, c'est sur les coûts variables qu'il faut préparer votre devis et sur lesquels il faut discuter.

Questions :

Voici une série de questions auxquelles vous devriez répondre lorsque vous préparez votre devis de soumission pour un contrat de neige :

Questions au syndicat

- 1- À compter de quelle quantité de neige avez-vous besoin d'un déblaiement? (2 cm, 5 cm, 10 cm)
- 2- À quelle date le contrat commence (1^{er} octobre? 15 novembre? 10 décembre?)
- 3- À quelle date il se termine (1^{er} mars? 1^{er} avril? 1^{er} mai?)
- 4- Demandez-vous un déblaiement avant 5 heures ou 6 heures AM?
- 5- Avez-vous vraiment besoin d'un déblaiement durant la tempête? Ou seulement une heure après la tempête? Ou avez-vous besoin que tout le stationnement soit déblayé très tôt et rapidement ou seulement une partie? Ou avez-vous besoin de déblayer toutes les parties communes à chaque tempête?
- a. Si non, quelles parties sont prioritaires?
- b. À quelle fréquence : automatique? sur appel?
- 6- Avez-vous un règlement administratif sur le déplacement des autos?
- 7- Combien coûte une sortie de déblaiement?

Question à l'entrepreneur

¹ GPL Excavation inc. c. Trois-Rivières (Ville de) 2010 QCCS 1839; AZ 50635069; ce jugement ne concerne pas une copropriété.

² Prenez soin d'ajuster ces chiffres à votre propre région. Pour connaître les moyennes de chutes de neige chez vous, allez sur le site de Statistiques Canada.

- 8- Combien facture-t-il pour revenir quand des autos bloquent l'espace?
- 9- Combien coûte un voyage de neige si jamais il tombait trop de neige et qu'il faille la transporter?
- 10- Accepterait-il de négocier un prix de base pour ensuite payer « tant \$ » par chute de neige dépassant 2,5 ou 5 centimètres (ou 8 ou 10 selon votre degré de tolérance);
- 11- Vous pourriez même négocier sur une quantité de neige minimale – disons 250 centimètres – et ensuite tant pas centimètre ou par sortie;
- 12- Il y a certainement plusieurs autres possibilités.

Ajustement de mentalité

Vrai que cette recette (de négociation sur la base de gestion du risque) peut mal cadre dans la routine du budget d'un syndicat de copropriété qui se veut aussi précis que possible, mais vrai aussi que la négociation d'un contrat de déneigement peut être l'occasion de s'assurer de payer à long terme le juste prix.

Une autre recette qu'on oublie facilement est la négociation d'un contrat à long terme.

Sachant que la moyenne de neige annuelle est de « tant » de centimètres dans votre région, vous-même et le déneigeur pourriez être prêts à étendre sur plusieurs années le risque de « gros » hivers et de « petits » hiver. Tout ceci à l'avantage de la stabilité financière du syndicat.

Déclaration : important document de stratégie

Le plus grand obstacle que nous voyons à cette stratégie est celui

d'une déclaration contenant une clause « limitative sur la durée des contrats » ; une clause qui se lirait comme suit par exemple : « Le conseil du syndicat peut convenir de tout contrat nécessaire à l'exécution de sa tâche pourvu que ledit contrat ne dépasse pas 2 ans. »

Évidemment, si votre déclaration contient une telle clause, ce sera difficile de se négocier à long terme. Sauf qu'il y a une possibilité : Vous pourriez négocier un contrat de 2 ans, renouvelable automatiquement pour trois termes de 2 ans, sauf préavis d'au minimum 6 mois de part et d'autre. Comme cela l'honneur et la légalité seront saufs et vous pourrez bénéficier d'une stabilité au niveau du budget.

Espoir

Un des éléments omis concerne le fameux réchauffement de la planète.

Le réchauffement n'est pas un canular, mais ses effets ne sont pas ceux que plusieurs redoutaient.

Oui il y aura encore du froid et oui il y aura encore de la neige. Dans l'histoire de l'humanité, au Québec, ce n'est pas la première fois que l'hiver nous joue des tours. Durant quelques années autour de 1935, il n'y a eu presque pas d'hiver. Fouillez dans vos vieux albums et vous verrez les femmes en robe et les hommes en habit le jour de Noël 1935. Allez plus loin et vous verrez des hivers de neiges abondantes dans les années 1950.

Pas besoin d'aller si près : il y avait des palmiers au pôle Nord il y a 100 000 ans et des glaciers sur le sud du Québec il y a 15 000 ans à peine.

Nous n'étions pas là. Aucune garantie que c'est vrai. Nous l'avons lu dans les livres. Mais ça aide à replacer les choses dans leurs perspectives. ▶

OFFRE EXCLUSIVE

CondoMarketing offre en exclusivité, aux membres de l'ASCQ, l'implantation et l'utilisation du site Internet CondoRéseau sans frais lorsque commandité par un courtier immobilier ou suivant le transfert des comptes bancaires à la Banque Scotia.

En plus, la commandite du courtier immobilier permet à CondoMarketing de rembourser la cotisation annuelle du syndicat à titre de membre de l'ASCQ. Cette offre est valable pour tous les membres actuels et nouveaux membres de l'ASCQ.



Séguin & Haché, c.a.

S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés

Jocelyn Riendeau, CA, CMA
Téléphone : 450 377-9434

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Offre d'une durée limitée. Remboursement de la cotisation de l'année en cours.

Un changement qui pourrait faire beaucoup de bruit...

À l'ère de la nouvelle vague de bâtiment plus vert, plus propre et sain, beaucoup de gestionnaires de condos sont pris avec de plus en plus de demandes de remplacement de tapis par un plancher flottant.



Le remplacement d'un tapis mur à mur par un plancher flottant a toujours une influence négative sur le climat acoustique du logement du dessous par l'affaiblissement de l'isolation du bruit d'impact. En effet, bien que la présence d'un tapis soit négligeable sur la performance de l'isolation du bruit aérien par l'atténuation de l'écho, le tapis offre de loin la meilleure performance d'isolation au bruit d'impact par sa souplesse inhérente.

Le Code National du Bâtiment actuel (CNB 2005) ne spécifie pas de critère minimum d'isolation au bruit d'impact, mais qu'une atténuation de 50IIC serait considérée comme une valeur minimale. Et, bien que le CNB n'exprime pas d'obligation stricte, il recommande de planifier une atténuation de 55IIC pour une pratique exemplaire (Code National du bâtiment 2005 vol.2, annexe 9.12.2.1. division B, A-159). Notons ensuite qu'un écart de 10 décibels équivaut à un son deux fois plus grand (ou petit), et que 20 décibels équivaut à un écart de 4 fois plus grand (ou petit).

On peut donc aisément comprendre qu'une valeur de 56IIC reste toujours conforme à la recommandation du CNB mais que cette valeur représente aussi une perte de l'isolation au bruit d'impact de l'ordre de 8 fois moins performant par rapport à une installation avec un tapis et sous tapis de qualité.

Partant de ces points de repère importants, plusieurs gestionnaire ou propriétaires sont tentés de retenir une valeur de performance d'isolation au bruit d'impact moindre que le tapis, mais acceptable selon les recommandations du CNB et de sélectionner un produit qui y correspond. Hélas, cela n'est vraiment pas aussi simple... D'abord, il est essentiel de comprendre que les performances d'un produit sont indissociablement liées à la composition du reste de la cloison plancher-plafond testée.

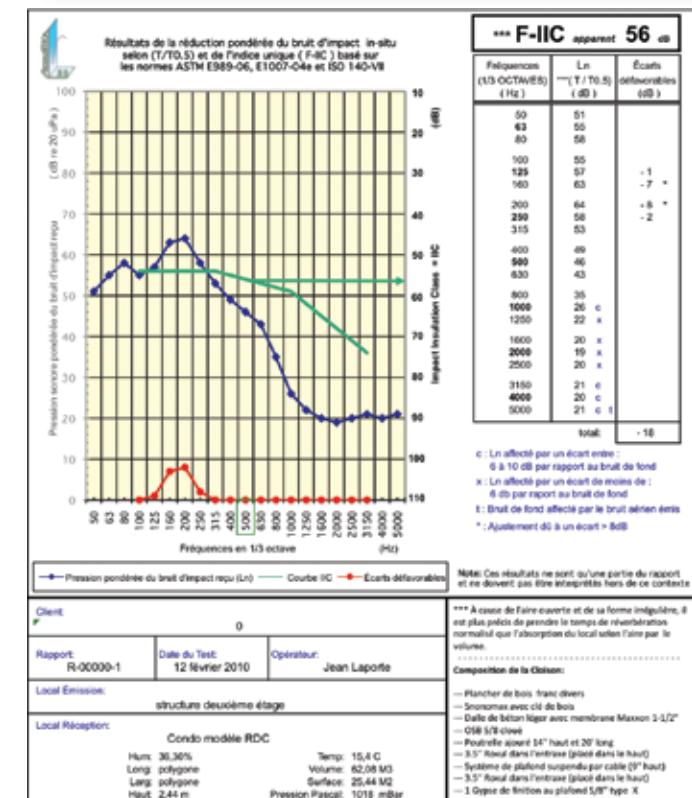
Ces états de fait, souvent rencontrés, demandent l'analyse des compositions des cloisons et l'évaluation des solutions par des



mesures de comparaison sur place pour vérifier le résultat théorique attendu.

Comme on peut le voir dans ce survol sur la problématique du remplacement du tapis par un plancher flottant, le remplacement et l'installation d'un plancher flottant (de bois de céramique, etc.) représente un défi important qui ne doit pas être pris à la légère... Alors, que ce soit pour toute problématique acoustique, vibratoire, de structure, d'enveloppe de bâtiment ou plus spécifiquement du remplacement du tapis par un plancher flottant, la firme d'ingénieurs AMEC peut vous offrir un service complet d'étude légale, de règlement d'immeuble, d'analyse de la composition actuelle, de sélections de solution ainsi que des tests et devis d'installation. ▶

Jean Laporte
Consultant pour AMEC
jean.laporte@guest.amec.com



CONDO et DÉGAT D'EAU sont des mots qui RIMENT et qui sont malheureusement trop souvent associés.

Plusieurs assureurs ont subi des pertes importantes et tout laisse présager des augmentations substantielles des primes d'assurances. Malheureusement, lorsque votre dossier de réclamations est terni, il sera alors trop tard pour réagir au cours des prochaines années, car le mal est déjà fait. Certains assureurs refuseront carrément d'assurer le risque et d'autres profiteront de l'occasion pour vous imposer des hausses de primes faramineuses.

Qui est responsable : SYNDICAT vs COPROPRIÉTAIRE ? Lorsqu'un sinistre survient faisant suite à un dégât d'eau, il est important dans un premier temps de délimiter les responsabilités et obligations qui incombent au syndicat et au copropriétaire.

Lorsque les dommages surviennent aux parties communes et aux parties privatives, le syndicat est alors responsable de la prise en charge du sinistre, de minimiser l'aggravation des dégâts et de déclarer le sinistre à l'assureur dans les meilleurs délais, et ce, même si c'est le copropriétaire qui est fautif.

De même, le copropriétaire avisera son assureur s'il a subi des dommages aux biens lui appartenant ou aux améliorations apportées à sa partie privative.

Lorsque l'origine de la fuite d'eau aura été déterminée par l'expert en sinistre, nous pourrons alors partager les responsabilités. Si celle-ci est le fait d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien, le syndicat sera alors seul responsable des dégâts et son assureur devra indemniser la perte (art. 1077 du Code civil).

Lorsque le dommage origine de la négligence d'un copropriétaire, le syndicat et tout copropriétaire pourront alors demander réparation auprès du copropriétaire fautif et réclamer les pertes non couvertes par leur assureur incluant le coût de la franchise le cas échéant.



La prévention demeure le meilleur remède.

Certains assureurs exigent que les chauffe-eau soient changés aux dix ans. D'autres exigent qu'une politique soit implantée pour régir la gestion des chauffe-eau. Il existe aussi des moyens pour récupérer l'eau qui fuit des chauffe-eau, tel le bassin de récupération qui peut être raccordé à un drain. Finalement, certaines compagnies d'alarme peuvent vous munir d'un système pouvant vous alerter lors d'une fuite.

Toutes ces recommandations auront un impact non négligeable sur la prime d'assurance.

Nouveauté chez Racine & Chamberland.

Racine & Chamberland innove encore une fois. Nous avons mis à la disposition des syndicats de condos de moins grandes envergures (10 unités et moins), un formulaire en ligne pour rédiger la proposition d'assurances. Notre courtier pourra alors vous téléphoner pour compléter le questionnaire et vous pourrez obtenir votre prime dans un très court délai. ▶

Question? Expert Conseil Problème?

CONDORessources.com

Nos professionnels et experts vous répondent en 48 heures!

Gestionnaires Copropriétaires

Une approche humaine de la sécurité



**Regroupement des services d'habitation du Québec
Coopérative de solidarité et agence de sécurité**

Le Regroupement des services d'habitation du Québec (RSHQ) est une coopérative de solidarité à but non lucratif oeuvrant dans le domaine de la sécurité au Québec et ayant son siège social à Québec.

La mission de la coopérative est de fournir à ses membres utilisateurs (clients) des services de qualité dans le domaine de l'habitation, ainsi qu'un emploi valorisant à ses membres travailleurs. Le RSHQ opère dans quatre créneaux dont le service d'agents de sécurité, le service des appels d'urgence, l'opération de centrales de coordination en sécurité et les interventions dans les immeubles.

Le RSHQ offre entre autres aux gestionnaires d'immeubles une présence de soir, de nuit et de fin de semaine par des agents en patrouille. La présence de patrouilleurs sur le terrain augmente le sentiment de sécurité chez les locataires. Elle entraîne également une diminution du bruit, du vandalisme et des comportements nuisibles à la vie paisible dans les logements et les habitations. Lorsque les agents sont appelés à témoigner à la Régie du logement, c'est avec des faits et des observations solides.

Le Regroupement se différencie des autres agences de sécurité par des pratiques qui privilient la prévention et l'approche communautaire en lien avec les gestionnaires d'immeubles et les locataires. Les services sont adaptés en fonction des besoins spécifiques de chaque client.

Les patrouilles peuvent être exclusives ou peuvent être combinées à d'autres patrouilles à l'intérieur d'une tournée. Les besoins en sécurité doivent être identifiés et, selon ceux-ci, le nombre d'heures ou le nombre de tournées par nuit seront effectués. Un plan d'intervention peut également être fait afin d'enrayer une problématique particulière. Les patrouilles peuvent être de courte durée (quelques semaines) ou à l'année.

Dans l'ensemble des services disponibles, les agents peuvent effectuer au cours de leur tournée les actions suivantes selon les demandes du client :

- Patrouiller les lieux qui présentent un intérêt particulier,
- Assurer la sécurité des lieux lors de rénovation;
- Discuter avec les locataires afin d'établir des liens de confiance
- Signaler aux personnes ayant des comportements indésirables les directives appropriées

- Signaler tout bris ou vandalisme sur le terrain et les signaler selon un protocole établi
- Contacter les services d'urgence au besoin
- Répondre aux urgences des locataires
- Aider les services d'urgence lors d'intervention
- Identifier les personnes problématiques
- Documenter des dossiers devant faire l'objet de recours à la régie du logement
- Effectuer de la surveillance spécifique
- Produire des rapports journaliers des interventions et des observations effectuées
- Effectuer les demandes particulières des gestionnaires d'immeubles auprès des locataires
- Assurer la qualité des interventions selon les directives émises par le client

Si vous désirez en savoir plus au sujet des avantages qu'offre le RSHQ, contactez Madame Édith Daigle au **418 977-7297** ou visitez notre site Internet au www.rshq.qc.ca

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

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

RONA

Fièvre partenaire de l'ASCQ

Danielle Paquin
Chargée de comptes nationaux
514 599-5900 poste 4898
danielle.paquin@rona.ca

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)
Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)
Free for active members

COMMUNICATION CondoMARKETING

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

www.condomarketing.ca

Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

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

BETONEL

Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte de
25%
sur peinture

Offert aux syndicats de copropriété membres de l'ASCQ et à tous leurs copropriétaires.
Code d'identification client : 756704 (requis en magasin)

AIR TECH 2001

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL
INDUSTRIEL - INSTITUTIONNEL

ESTIMATION GRATUITE
NETTOYAGE DE CONDUITS
CONDUITS DE SÈCHEUSES

514 570-4645
WWW.AIRTECH2001.COM

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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

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.

CONDO
conseils • info • nouvelles

Vivre en harmonie aux Châteaux Mesnil

Un havre de paix où décompresser du stress quotidien, voilà le rêve de bien des gens. Et cette oasis est située dans l'arrondissement des Rivières de la Ville de Québec, le quartier Lebourgneuf. Abritant le plus grand parc vert de la Capitale, l'Arrondissement des Rivières oscille entre la quiétude et l'effervescence.

À plusieurs égards, la diversité et la qualité des services offerts combinent les gens qui ressentent le besoin de vivre dans des lieux à la fois paisibles et pratiques.

Le Complexe d'immeuble en copropriété Châteaux du Mesnil a été construit entre les mois de décembre 2001 et septembre 2003 par Constrobourg (1997) Inc.. Il compte cent-vingt-six (126) copropriétés réparties en vingt et un (21) édifices de six (6) unités qui ont trois (3) étages.

Bien que le complexe bénéficie d'un environnement de verdure et de calme, les principales autoroutes et les services tels que pharmacies, banques, supermarchés et restaurants, espaces verts, pistes cyclables et piétonnières sont à proximité. Il est situé sur les rues du Massif et de Coligny à Québec, à vingt (20) minutes à pied des Galeries de la Capitale et dix (10) minutes en auto du mégacentre commercial Lebourgneuf.

Les copropriétés, uniquement des 4 1/2, sont d'une superficie de plus ou moins 1 000 pieds carrés; les unités du rez-de-chaussée sont pourvues de terrasses privées. La particularité de notre Complexe est qu'il n'y a aucun espace commun intérieur. Chacun des copropriétaires a sa porte d'entrée extérieure privée.

Les Châteaux du Mesnil proposent un cadre de vie agréable où les résidents vivent en harmonie. L'été, une fête est organisée autour de la piscine et plusieurs personnes y participent; ce qui favorise



le maintien des bonnes relations et qui permet de faire la connaissance des nouveaux copropriétaires.

Pour les copropriétaires, les Châteaux du Mesnil constituent un milieu de vie dynamique et responsable. Le conseil d'administration contribue activement à la bonne gouvernance de l'immeuble. Pour ce faire, les membres du conseil participent à des séances de formations données par l'A.S.C.Q. et n'hésitent pas à obtenir l'avis de professionnels tels qu'avocats, notaires, etc., lorsque requis.

Un plan de gestion des actifs basé sur l'évaluation de l'état des immeubles, un plan pluriannuel en maintien de l'immeuble et une stratégie de financement permettent au conseil d'administration de maintenir un fonds de prévoyance suffisant pour répondre à la stratégie d'intervention retenue tout en conservant les frais mensuels de chacun à un niveau raisonnable et compétitif.

Comme le démontrent les photos, nous bénifions d'un coin de campagne à la ville; notre environnement est boisé et nous possérons au-delà de 130 000 pieds carrés d'espace gazonné.

Lors de la construction, le promoteur a structuré son projet en phases horizontales et verticales. Une fois le projet terminé, nous avions trois (3) phases initiales et vingt et une (21) phases verticales. Les premiers administrateurs qui ont accepté de prendre en charge la gestion de tous ces Syndicats ont vite réalisé la complexité de la gestion et la difficulté d'avoir des administrateurs intéressés et capables de faire fonctionner adéquatement tous les éléments.



Rond point sur la rue de Coligny



Après de nombreuses consultations auprès des représentants de l'ASQ et plus particulièrement M. Michel G. Charlebois, nous avons décidé de fusionner tous les Syndicats. Il a fallu près de deux ans pour initier et réaliser toute cette opération. Depuis le 1er janvier 2009, nous n'avons plus qu'un Syndicat qui est géré par sept administrateurs

Plusieurs copropriétaires étaient craintifs à l'idée de se retrouver dans un seul syndicat englobant 21 phases. Ils avaient peur de perdre une partie de leur voix. Mais dès la première année, la majorité des copropriétaires a constaté et remarqué les avantages du geste posé et que la cotisation spéciale demandée pour réaliser la fusion en valait la peine.

Le conseil d'administration s'efforce de tenir les copropriétaires informés de tout ce qui peut les intéresser par le biais d'un journal appelé « le Châtelain ». Ce journal est publié lorsque le besoin est. De plus, nous avons implanté le site Internet CondoRéseau de Condo-Marketing afin de mettre à la disposition de tous les copropriétaires les documents financiers, légaux, et autres. Ce site facilitera les communications avec les copropriétaires et la gestion du syndicat et à ce jour, plus de 50 documents officiels du Syndicat sont disponibles. Tout cela a été rendu possible à la suite du travail énorme qui a été fait par Madame Johanne Dyotte, secrétaire du Syndicat ainsi qu'avec l'appui de M. Guy Thouin de CondoMarketing.



Les Châteaux du Mesnil proposent un cadre de vie agréable où les résidents vivent en harmonie.



Avec ce site, nous pourrons conserver tous les documents émis par le Syndicat et ils seront faciles d'accès pour tous les copropriétaires et les membres du conseil d'administration. De plus, dorénavant, toutes les demandes de services, d'aide, les commentaires, etc. ainsi que les réponses aux copropriétaires seront véhiculés par le site et tout l'historique sera conservé.

Nous voulons aussi souligner le constant support que nous recevons de l'Association des syndicats de copropriétaires du Québec. Le personnel de l'Association est toujours disponible au téléphone et nous supporte dans toutes les situations. Pour les membres du conseil d'administration, c'est rassurant de pouvoir compter sur eux.

Notre prochain défi : recruter des copropriétaires qui accepteront de prendre la relève des membres actuels du conseil d'administration. C'est un défi exigeant, mais combien intéressant et motivant.

Aux Châteaux du Mesnil, on est une grande famille où règne le respect de chacun! ▶



Rangée du haut de gauche à droite :
• M. Jean-Claude Legault, président
• Mme Lucie St-Arnaud, trésorière
• M. Maurice Fortier, responsable des opérations pour la piscine et le déneigement

Rangée du bas de gauche à droite :
• M. François Beaumont, responsable des assurances • Mme Johanne Dyotte, secrétaire
• Mme Michèle Vachon, vice-présidente • M. Jocelyn Naud, responsable de l'entretien des immeubles

► Offert
sans frais
si commandité
INFORMEZ-VOUS!
514 380-8398

CONDO
réseau

Sites Internets pour accéder en privé aux documents de gestion du syndicat de copropriété.

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

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronomie 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 – GÉOMÈTRES				
Cusson & Létourneau	1	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec inc.	1	Richard Delisle	450 963-7277	ascvertec@videotron.ca
Morin Consultant & Associés	7	André Morin	1 877 878-8661	morin.consultant@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	1	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
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 & Chamberland	1456	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCATS				
ASCO	7	Paul-André Lebouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	2	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gaslaw.ca
Me Gaétan Mathieu	2	Gaétan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	1	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BÂTIMENT – ENVIRONNEMENT				
AMEC	7	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
• CALFEUTRAGE				
A1 Calfeutrage	14	Daniel Lalonde	514 991-4645	www.a1calfeutrage.com
Calfeutrage Expert inc.	123	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
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 – VENTILATION – CLIMATISATION				
Carmichael Ltée	1	Daniel Dorrance	514 735-4361	ddorrance@carmichael-eng.ca
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	1	Germain Goulet	450 434-9955	service.gerstat@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	1	Michael Schmitt	514 326-0606	mschmitt@hydrosolution.com
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay C.G.A	1	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
Denis Villiard, c.a.	14	Denis Villiard, c.a.	450 682-6338	villiard@bellnet.ca
Ruel & Associé Comptables Agréés inc.	7	Philippe Ruel, c.a.	418 835-1882	ruel@uelassca.com
Séguin & Haché, c.a.	7	Jocelyn Riendeau, c.a., CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONSEILLERS EN ÉCLAIRAGE				
Lumisolution (commercial et industriel)	1	Lucie Scott	514 586-0761	lscott@lumisolution.com
• CONSEILLER EN SÉCURITÉ FINANCIÈRE – SOINS LONGUE DURÉE				
Services financiers SLV	7	Lionel Villeneuve	418 627-1400	lionel.villeneuve@sympatico.ca
• COUVRE-SOL				
Carpette Multi Design inc.	7	Benoit Bouchard	514 344-8877	info@cmdinc.ca
• DÉMÉNAGEMENT – ENTREPOSAGE				
ADT Déménagement et Entreposage inc.	1	Tristan Talarico	514 766-3300	adt@qc.aira.com
• DÉTECTION DE GAZ				
Technilab	17	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire inc.	14	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
• ENTREPRENEUR EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION				
Entreprises Robert Larose inc.	1	Robert Larose	450 656-0400	entreprises@robertlarose.com
• ENTRETIEN COMMERCIAL				
Jan-Pro du Québec	7	François Carmichael	514 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ÉVALUATEUR AGRÉÉ				
Poisson Prud'Homme & Ass.	1	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	ppa@ppa.qc.ca
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	7	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXPERTS CONSEILS				
Consultek	12	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.com
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	1	Normand Lavallée	514 899-8750	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
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	1	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Lithobec	145	Manon Filion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEURS (INSPECTION)				
Inspec-Sol inc.	1	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
St-Pierre & Associés	1	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
• INSPECTION DE STRUCTURE – BÂTIMENTS, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS				
Techcon Building Services	1	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Dièse Intercom inc.	14	Richard David	514 794-6171	rd@diieseinter.com
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	1	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	14	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
• LIGNAGE DES STATIONNEMENTS				
Marquage Scellant Pavement	1	Daniel Brazeau	514 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
• LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager	1	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	1	Jean Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
L.M. Sauvé	1	M. Nelson Fernandes	514-842-7411	mfernandes@lms-cmc.ca
Maçonnerie Demers	1	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	1	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	14	Daniel Lalonde	514 570-4645	www.airtech2001.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
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
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	1	Pascale Blais	450 628-6868	pblaiss@cpsolutions.ca
• NOTAIRES				
Fortin & Fortin	2	Caroline Fortin	418 872-4620	fortinnotaires@qc.aira.com
• PEINTURE				
Bétonel	7	André Castonguay	514 273-8855	andrecastonguay@akzonobel.com
• PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	3	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca
• PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	1	Gaétan Hirsch	888 630-5040	barwoodpilon.com
• PLAN D'ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE				
Conseils et Solutions Béland & Lapointe	2	Éric Monfette	418 831-8638	em@beland-lapointe.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• PLOMBER – ÉGOUTS				
Entreprises de Construction Michel Gaudreault inc.	3	Michel Gaudreault	819 775-0080	
• PLOMBERIE – CHAUFFAGE – GAZ NATUREL				
Groupe Charbonneau inc.	14	Daniel Monette	514 766-3531	dmonette@plomberie.com
• PORTES DE GARAGE				
MIR Portes de garage	1	Pierre Decosse	450 662-3667	info@mportes.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	7	Danielle Paquin	514 599-5900	danielle.paquin@rona.ca
• RESTAURATION DE BÉTON				
Concordia Construction inc.	1	Tim Argento	514 648-2997	targent@concordia.rb.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	1	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. CONSTRUCTION INC.	1	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	7	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU – PISCINES & PLAGES				
Gestion GCL	1	Catherine Larin	514-602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• SÉCURITE				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	2	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, HYPOTHÈQUES				
Banque Scotia	7	Philippe Gauthier	450 647-6730	philippe.gauthier@banquescotia.com
• SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER				
Distinction Service Plus inc.	1	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
• SIGNALISATION INTÉRIEURE ET EXTÉRIEURE				
Lumifab	1	Frederic Gagnon	514 937-0395	frederic@lumifab.ca
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro Le Multiservice Après Sinistre inc.	7	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
• TOITURES				
Toitures PME inc.	1	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespm.com
Les Toitures Hogue inc.	1	Jocelyn Hogue	450 435-6336	ocelynogue@toitureshogue.com
Expertises Delta inc. (consultants)	1	Rémy Wiseman	514 770-3358	info@expertisesdelta.ca
LVM Technisol inc.	1	Jean-Charles Prince	514 636-9292	dorval@lvmtechnisol.com

CORGEC Bottin des Gérants de Copropriétés

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
Devcomax	1	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
E-M.C Gestion Immobilière	1	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireu@gmail.com
Euro-Canada Ic Properties inc.	1	Lina Roti	514 845-2101	lina.roti@ec-properties.com
Gamma Services Immobiliers	1	Alain Boulerice	514 384-7225	aboulerice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	2	Jean-François Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
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	145	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 Gestions Sinat	1	Nathalie Bolduc	450 461-0077	info@gestionsinat.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
Wilkar Gestion Immobilière inc.	1	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

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

Un programme d'assurances adapté aux besoins spécifiques des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeuble en copropriété

Assurance Copropriétés



Êtes-vous vraiment protégé
contre **toutes les éventualités** ?

Mieux vaut prévenir !

RC
Racine & Chamberland

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
Chez Racine et Chamberland, nous avons
des **solutions d'assurance** pour vous.

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



INNOVATION ET SAINTE GESTION

Enfin des solutions intéressantes pour vous aider à gérer votre syndicat de copropriété comptant moins de 40 unités !

Depuis plus de 20 ans, LaucAndrique travaille quotidiennement auprès de syndicats de copropriété afin de les aider à gérer sainement leurs immeubles et en assurer la pérennité. Afin de répondre à un besoin criant, LaucAndrique a donc décidé de développer une gamme de services s'adressant tout particulièrement aux syndicats de copropriété de petite taille, soit de 2 à 39 unités. De plus, ces services sont offerts à des coûts plus que compétitifs et ils sauront répondre à vos besoins et ce, peu importe votre budget.

Contactez-nous dès maintenant pour obtenir plus d'information.

**514 871-1234 ou
450 677-0007 poste 5531**

www.laucandrique.ca

SOLUTION NO 1 • GESTION FINANCIÈRE

Solution idéale pour les syndicats de copropriété ayant un budget limité, LaucAndrique vous offre la possibilité de s'occuper de tous les aspects comptables de votre syndicat en traitant ces informations à distance via Internet.

INFORMEZ-VOUS !

SOLUTION NO 2 • GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

En plus des services énumérés à la Solution no 1, LaucAndrique prend aussi en charge tous les aspects administratifs de votre syndicat de copropriété. Afin d'assurer une gestion des plus efficaces, tous les dossiers se discutent et se règlent par téléphone et/ou par courriel. De plus, nous préparons et assistons à votre assemblée générale annuelle afin d'en assurer le bon déroulement et de répondre aux questions des copropriétaires. **INFORMEZ-VOUS !**

SOLUTION NO 3 • GESTION COMPLÈTE

Comme son nom l'indique, cette solution vous permet de bénéficier d'une gestion clé en main car LaucAndrique s'occupe de tout. Vous bénéficiez ainsi de visites mensuelles régulières de l'un de nos gestionnaires et de notre ligne d'urgence disponible 24 heures par jour et ce, 365 jours par année. **INFORMEZ-VOUS !**

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

