

# de la copropriété **PLUS** au Québec

## Silence on vote — 1096 du Code civil

Message de la régie  
du bâtiment du Québec :

## Façade des bâtiments

### Autour des tribunaux :

- Un peu – beaucoup – de malversation
- Ameublements saisonniers

### [ Nouvelles en bref ]

- Nouveaux juges
- Pompiers et Charte des droits
- Qui mène chez vous

**Château Dupuis**  
Au cœur du quartier  
universitaire de Montréal



**Depuis 1976**

L'Association des syndicats  
de copropriété du Québec



Tous les services  
sous un même toit !

Intervention complète après sinistre

La solution à la copropriété



groupe  
**MIRO**  
Le multiservice après sinistre inc.

www.groupepiro.com

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

LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES  
À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

Découvrez les solutions éconergétiques  
de Fusion Énergie pour administrateurs  
et gestionnaires de copropriété.

- Réduction de vos factures énergétiques
- Meilleur contrôle énergétique de vos immeubles
- Optimisation de vos équipements
- Système d'avertissement en temps réel
- Diminution de votre empreinte énergétique



**FUSION**

fusionenergie.ca

## 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 (ASCQ) et une copie est déposée aux Bibliothèques nationales du Québec et du Canada.

- **ÉDITEUR**  
Institut de la copropriété du Québec
- **MARKETING ET COMMUNICATIONS**  
Guy Thouin, directeur
- **RÉDACTION**  
Michel G. Charlebois
- **COLLABORATEURS DE L'ASCQ**  
Michel G. Charlebois, président  
Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général  
Me Gaston Gourde, avocat à la retraite  
Josée Charlebois, directrice de l'administration  
Gérald Denoncin, consultant en gestion  
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion  
Jonathan Marcl, consultant en informatique  
Anne O'Farrell, collaboration spéciale, révision anglaise
- **PRODUCTION ET RÉALISATION**  
Guy Thouin, directeur  
Sylvie Thibault, directrice artistique  
Vicky Blackburn, coordonnatrice exécutive
- **COLLABORATION JURIDIQUE**  
Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)  
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)  
Me Gaëtan Mathieu, avocat (Québec)
- **PUBLICITÉ**  
CondoMarketing inc. 514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062
- **PAGE COUVERTURE**  
Château Dupuis, Montréal

Le Bulletin de la copropriété Plus est publié tous les trimestres.

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

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

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

**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**

## Sommaire

- Nouvelles en bref ..... 4
- In the news ..... 5
- We need to be treated fairly ..... 6-7
- Nouvelles de la CORGEC ..... 9
- Silence, on vote ..... 11-12
- Message de la Régie du bâtiment du Québec ..... 13-14
- Lettres de nos membres : autogestion, assurances ..... 15-16

# 23<sup>e</sup> Colloque annuel



**SAMEDI  
29 OCTOBRE 2011  
DE 8 h à 16 h**

**Hâtez-vous,  
places limitées.**

## Réservez maintenant!

**NOUVEL EMPLACEMENT :**  
**Château Royal**  
3500, boul. du Souvenir  
Chomedey, Laval (Québec) H7V 1X2  
Téléphone : 514 333-1000  
Stationnement gratuit

Sujets traités : **GESTION DU PLAN D'ACTIF**  
**ASSURANCES**  
**ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**  
**RÈGLEMENTS** (salubrité,  
syndrome Diogène,  
extermination, etc.)

**NOUVEAUTÉ!**

**M. Michel  
G. Charlebois**  
sera présent à chaque  
conférence.  
Il interviendra  
à titre  
« d'analyste conseil ».





■ CORRECTIF

Une malencontreuse erreur s'est infiltrée dans le dernier Bulletin (été 2011 – 129<sup>ème</sup> numéro) dans la section des FOURNISSEURS ET MEMBRES PROFESSIONNELS (page 33). Sous la rubrique ÉVALUATEUR AGRÉÉ, il est inscrit par erreur le nom de SPE Valeur Assurable, propriété de M. Robert Plante, qui n'est pas un évaluateur agréé membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

M. Plante occupe un créneau tout à fait différent de celui occupé par les évaluateurs agréés. Pour plus d'information, nous vous suggérons de communiquer avec M. Plante au 1 800 227-5257.

■ COUR DU QUÉBEC : PETITES CRÉANCES

Selon Me Gaëtan Mathieu, notre président de la section de Québec, la limite de la somme éligible pour accéder à la cour des petites créances sera bientôt augmentée à 15 000 \$. Nous avons trois espoirs : 1- que ça soit vrai; 2- que ce soit bientôt; 3- que ça ne prenne plus deux ans avant d'avoir une date de procès.

■ NOUVEAUX JUGES

La Gazette officielle du Québec, édition du 15 juin 2011, nous annonçait le retour au travail de 46 juges à la retraite pour s'occuper de la Cour du Québec. C'est certain que ces juges expérimentés vont aider à décongestionner la Cour des petites créances, une division de la Cour du Québec. Meilleure nouvelle encore, le Québec a procédé, toujours en juin, à la nomination d'une vingtaine de nouveaux juges. Même s'ils sont disséminés partout au Québec, leur arrivée va aider.

■ MALVERSATION?

Notre texte au dernier bulletin sur les fraudes et malversations a provoqué des réactions comme rarement nous en avons eu dans le passé. Deux agents d'immeubles ont demandé la permission d'imprimer et de distribuer ce texte parmi leur clientèle; un journaliste d'un quotidien a reçu une copie du texte d'un membre et a voulu savoir si le phénomène était aussi répandu que certains

le croyaient. Nous avons expliqué à ce journaliste que le but du texte était de sensibiliser les membres à l'importance de protéger le mieux possible les actifs financiers du syndicat. Surtout ceux du fonds de prévoyance qui peuvent tenter des personnes aux prises avec des problèmes financiers. Les mêmes précautions feront obstacle aux « esprits faibles », vous savez ceux qui ont de la difficulté à résister à la tentation de s'approprier ce qui traîne! Nous sommes donc heureux de savoir que nous avons provoqué une réflexion chez plusieurs personnes.



■ POMPIERS ET CHARTE DES DROITS

Vous lirez dans ce Bulletin copie d'une lettre reçue des avocats du service des incendies de la ville de Laval. Intéressant comme réaction. Cette lettre est universelle et ne s'applique pas uniquement à Laval. Comme notre réponse d'ailleurs. Nous avons discuté avec l'avocat; nous avons convenu que la Charte des droits et libertés a priorité, et de loin, sur un simple petit règlement d'une Ville, aussi grosse soit-elle. Nous avons aussi convenu qu'aucun tribunal n'a eu à se prononcer sur ce sujet. Ce qui laisse des portes ouvertes pour l'interprétation. Sauf que la Cour Suprême a donné des indications dans le passé que la résidence privée d'une personne demeure son château et n'entre pas là qui veut, ni n'importe comment. L'ASCQ continue donc de soutenir qu'elle a raison dans sa prise de position.

■ QUI MÈNE CHEZ VOUS

Ici au Québec, quand les animaux sont interdits dans la déclaration de copropriété, c'est : pas d'animaux. Même pas les chiens pour les aveugles, ceux pour la zoothérapie ou ceux dressés pour aider les sourds à savoir que la sonnette d'entrée sonne. Du moins, c'est ce que supportent – avec les nuances qui s'imposent – les tribunaux réguliers du Québec. En Ontario, comme au Québec, il y a un tribunal des droits et libertés de la personne. Là, comme ici, le principe repose sur l'individu au lieu de la masse. Quelqu'un se plaint de discrimination – il est seul contre un million qui ne se plaignent pas –

soyez certain que ce solitaire va gagner et ce, au total mépris du droit de la masse. Dans le cas des animaux, c'est déjà réglé : personne ne peut interdire les chiens pour sourds et aveugles même s'il y a des douzaines de copropriétaires qui ne veulent pas de chien dans l'édifice, même si des centaines de copropriétaires ont acheté dans cet endroit parce que les animaux sont interdits. En Ontario, la Commission des droits de la personne est complètement capotée. Ce n'est pas nous qui le disons, mais le Barreau, les journaux et les associations de condominiums de cette province. Tellement que le parlement parle d'éliminer ce palier judiciaire. Notre commission à nous rend quelques fois des décisions complètement tordues mais ce n'est pas aussi pire qu'en Ontario. Tant mieux. Mais ça ne ferait pas de tort si le parlement éliminait le Tribunal des droits de la personne. La Commission a sa raison d'être mais les litiges devraient suivre la filière normale du système judiciaire. C'est notre opinion.

■ VOUS EN VOULEZ DES BONNES?

En Floride, tout nouveau membre du conseil doit certifier par écrit au secrétaire du condominium, pour lequel il est élu administrateur, et ce, dans les 90 jours de sa nomination, qu'il a lu tous les documents pertinents de la copropriété : déclaration, procès-verbaux, etc. ou, il doit suivre une formation spécialisée, donnée par des formateurs accrédités. S'il ne le fait pas, il est automatiquement suspendu jusqu'à ce qu'il le fasse. Qu'en pensez-vous?

■ LES LOCATAIRES

En Floride toujours, si un copropriétaire ne paie pas ses charges, le conseil peut demander au locataire de payer son loyer au condominium au lieu de son propriétaire. Pas mal comme système, n'est-ce pas?



■ NON-PAYEURS

Un copropriétaire qui ne paie pas ses charges pour plus de 90 jours perd le droit de se servir des équipements de la copropriété (piscine; gymnase; salle communautaire; etc.). C'est bon ça!

■ SMALL CLAIMS COURT

According to information from the Minister of Justice, the ceiling for cases submitted to small claims court will soon be raised to \$15,000. Good news, because we all know that no simple litigation involving a lawyer would cost under that amount, maybe even more.

■ NEW AND OLD JUDGES

On the 15th of June, La Gazette informed us that 46 retired judges from the Court du Québec were recalled for a minimum period of 12 months. La Gazette also announced nominations of at least 25 new judges to sit at the same Court. This will help since there is a backlog in the roll call of the court. Some places in Québec seem to take nearly two years before having a hearing. Not acceptable.

■ FIREMAN AND CHARTER OF RIGHTS

In the French section of the last Bulletin there was a text (a third in the past 10 years) about the power of firemen (or police or any civil servant) to come to your place, inspect your immovable



and order improvements for safety purposes. We do appreciate their help but we cannot accept that they come to our place, unannounced, and act as if we are some kind of subordinate. It is about time we talk about it. Read on page 6.

■ FLORIDA?

It has been some time since we talked about our Québec "winterland", the marvellous state of Florida. Let's look at some changes in recent years.

Ombudsman

Created in 2004, the office of the condominium ombudsman – whose major role was to assign someone to chair condo meetings, if asked, – should be dissolved shortly due to budget cuts. The Bureau of Condominiums seems to still be there at a cost of 4\$ per unit per year.

Board Member Certification

This is an interesting one: from now on, "each person elected to the Board must certify to the secretary that he or she has read and will uphold the association document" Association equals condominium in Florida. "Alternatively the newly

elected or appointed directors must take a course administered by an appointed condo educational provider." Yes sir! What do you think of that? By the way, if he/she fails to do so, the director is suspended until completion. Tough law!

Tenants

If a co-owner does not pay his condo fees, the condominium may request a tenant to pay his rent to the association to cover the unpaid condo fees. We should have that here.

Suspension of Rights

An association may suspend the rights of a unit owner to use the common elements or facilities if the co-owner does not pay his condo fees. Interesting, don't you agree?

Board of Director delinquencies

A director or officer who is more than 90 days delinquent in the payment of any monetary obligation to the condominium shall be deemed to have abandoned the office.

■ NEVADA

Anyone own a condo in Nevada? If so, check with your board. New legislation is brewing. Community associations (that is the official name for condominiums in Nevada) suffered from very bad press the last couple of years all across the state forcing the lawmakers to review what's on and what's not.

■ BANKING SAVINGS

If you're ever looking for a special deal for your banking business, visit Scotia Bank. We have negotiated an arrangement with them.

■ BEWARE EMBEZZLEMENT

Here are some lessons from the Ontario Condo Law Blog (<http://www.ontariocondolaw.com/>) published by Gardiner Miller Arnold law firm in Toronto describing a decision of the Ontario Superior Court of Justice against a management firm found liable to a condominium corporation "FOR BREACH OF CONTRACT, CONVERSION AND BREACH OF TRUST IN THE AMOUNT OF \$370,381.47".

Prevention is always a superior option.

- a) Syndicate of co-ownership must exercise proper oversight of their finances and the acts of their professional or in house managers.
- b) The board should insist on receiving and scrutinizing the bank statements and cancelled cheques each month.

- c) It is of no assistance to wait until the annual audit or quarterly reconciliation since almost all bank account operation agreements provide only a short 30 day window for account holders to notify the bank of errors or to seek reversal of fraudulent transactions. With the passage of 30 days, that ability is lost. Importantly, the 30 day period begins to run once the bank delivers the statement, usually to the manager and usually monthly. Time is of the essence.
- d) Banks should not be expected to exercise any appreciable degree of oversight, initiative or even common sense as to what goes on in their clients' accounts unless they are expressly told by the account holder. While banks have deep pockets, courts have traditionally upheld the account operation agreements that shield the banks from most obligations or liabilities.
- e) Online banking is convenient but highly risky. While signature cards offer some protection for cheque-signing, there are no comparable controls that regulate internet banking, making it very hard to recover unauthorized transfers made by internet banking.
- f) Syndicate's boards should ensure that their property management firm or their in house manager or administrator always carries sufficient fidelity insurance naming the syndicate as an insured party. This will help ensure a recovery even where the manager or the firm is unable to pay and helps avoid the need to bring (and lose) an ill-advised action against the bank.
- g) It is never too late for syndicate's boards to implement proper process by-laws to tighten up the financial controls over their community finances. Talk to your accountant or auditors today.



## Our buildings are private property

Can the fire department personnel come to your place and force its way in to examine everything - and everywhere - in your building, any time they wish? The purpose, of course, is to issue some kind of report listing potential deficiencies and ordering the syndicate to do this, or to do that, or change this or change that, all things concerning safety and security. The answer to this is yes, if you agree to have them in or if they come with a warrant. The answer would be no, if you do not agree to their visit or if they do not have a warrant.

### First things, first.

Our answers apply to each and every co-owner where their private residence is concerned. What a co-owner does within his apartment concerns him exclusively – he can invite whoever he wishes including firemen, police, etc. - and the syndicate has nothing to do with that.

It applies to the Board of Directors – or a person named by the board to care for the building<sup>1</sup> - when common portions are concerned.

### Second things, second

Of course anyone can come to the building; inspectors of all kinds, salesmen, real estate agents, even policemen but no one can enter if not invited: by an owner if it concerns private portions or the administrators where common portions are concerned. Of course, if a visitor (fireman for example) comes with an Order of the Court, you have no choice at all. You must obey an order from the tribunal.

If a visitor punches all the intercom buttons until someone answers, this visitor is bound to visit exclusively the co-owner who answered the buzz. Otherwise, this “visitor” is deemed to be considered an intruder and can be accountable for that<sup>2</sup>.

### I’m the guardian of your safety

The first argument used by the Fire Department to get access to your building involves a city by-law stating that any fireman can visit any building, public or private, within the limits of the municipality.

Second argument: security and safety of people and buildings are our business. Firefighters seems to live by the motto “We, the firemen, know what’s good for you; you don’t”! This way of thinking is, of course, very debatable.

### We love you! ...

Before going further, understand that we do appreciate the know-

ledge and professionalism of fire departments all over the province. These civil servants –fire fighters - are well informed and can be of great assistance when the time comes to prepare or implement your safety program or simply help you improve security around the building. For free<sup>3</sup>!

**We suggest you be kind with fire department inspectors, but remind them that you are private building and you shall appreciate their report without any obligation**

### ... To a limit

But fire departments must understand that co-ownerships (condominiums) are private buildings. Like bun-

galows where you have to knock before getting in, if the occupant lets you in. The fact that “condos” can number 20, 200 or 2000 units does not transform these buildings into “public” buildings. Buildings owned in co-ownership (condominium) are “private buildings”; the court says<sup>4</sup>. A private building is not a public building and it has its privileges; like knocking before entering, and entering if invited.

### Step by step

Of course, in (almost) all cases we have heard of, fire inspectors do their best to call someone and make an appointment. In (almost) all cases, management agrees to meet with the person (or persons) calling. At the meeting, inspectors explain their task and do their best to convince the management that it would be useful for the syndicate to let them inspect the place and issue a report.

Only when management is not that hot to let inspectors do their inspection does the big sales pitch come out. Like the municipal by-laws and the possibility of tickets for breach of municipal regulation. Real threats!

It’s normal, as managing a condominium is not your trade that these threats would frighten you.

### Why not? It’s free!

Consequently, you would bend and let these guys do their inspec-

tion. This is okay and no one can blame you for that because we suggest that you agree with the fire department inspection for the common portions of the building. Therefore, negotiations would concern the operation and specifics of inspections.

### Not without invitation

Of course, the syndicate has no authority at all within private portions and, even if you have keys for all the apartments, you should never let inspectors in to any private portion (apartment) except with the express agreement of the co-owner, the tenant or whoever lives there.

Just don’t do what you don’t want others to do (go in without being invited).

### Now, the report!

After all the preliminaries, here comes the report. Brace yourself because you are going to (probably) jump... at least a bit. Firemen like to make it heavy and insist on many small items. Some that are not expensive but some can be quite heavy in terms of dollars and cents.

It can range from changing extinguishers to redoing the sprinkler system. Many know. When we say heavy, we mean heavy!

After jumping that high, the Board will ask the fireman “Do we really have to do that?” Automatic answer: “Of course you do. That’s the law. And you must do it all within so many weeks otherwise we are going to sue you”.

“Wow!” is your reaction. “We are talking a lot of dollars here. We can’t do that without talking to our co-owners” you would say.

“Talk to whoever you wish but all the elements of this report must be addressed otherwise prepare yourself to pay a (stiff) fine” would (usually) be the answer of the fire department.

### And the threat

Question # 1: Can the fire department force you to do all the improvements, modifications and more enclosed in the report? No! It cannot. Only a judge can force someone, a physical or legal person, to do or not do something.

Question #2: Can the fire department issue notifications (tickets) because you do not do what they ask? In most municipalities, the answer is yes. This should be pleaded at the municipal court level but you can appeal if need be.

The chances of winning are good because – precisely – you are a private building. This is why no case has been pleaded yet in the pro-vince since – if tickets were ever issued – either the syndicate complied with the request to update the building as requested by the fire department; or the issue was never brought to court by the city attorney.

We hope one day a rich syndicate will challenge the authority of the fire department to threaten a syndicate of co-ownership with fines and obligations to update what already exists. Be sure that we will print that information right away when it happens.

## Obligation to help What about bailiff

**Does a bailiff who wishes to deliver a writ or any kind of other legal paper have a right of access to the building or is he in the same situation as a fireman? A bailiff is like anyone: he must be invited (or, of course, show a mandate of the court) to access the building.**

If the document’s receiver is the syndicate of co-ownership the answer is easy; it is addressed to the syndic ate and delivered to one of the people listed on the Registrar books as a member of the Board. If it concerns a co-owner, the latter must welcome the bailiff himself.

If the co-owner – or any occupant for that matter – is known to you or your staff, there is no reason not to help the bailiff. We suggest that you assist the bailiff. But you do it on a good will basis, Remember: no one can access the immovable owned in syndication except on invitation or with an ordinance from the court. So you may decide not to help.

Documents delivered by bailiffs are (most of the time) legal documents - but they are not always orders from the tribunal giving him access to any private building including a building under syndication. This does not mean that you cannot be “nice guys” and let the bailiff in. But never, never, ever, ever at any time or for any purpose, accept any document from a bailiff on behalf of a co-owner.

### NEVER MEANS NEVER!

We repeat: NEVER accept something from a bailiff intended for any occupant of the building. If you ever do, you can have “BIG” problems.

Without going into complex details lets mention the possibility that the document announces a set time to do something from reception like divorce papers or writ of summons or subpoena where in each instance the involved recipient has a certain number of days to respond... from the date the person is receiving the notice.

If you “receive” the notice you are deemed to be the real receiver and, therefore, deemed to be sure that the real recipient acts as stated in the document you accepted for him.

If the recipient does not – because you could not reach him or something - he can be in big trouble and it can cost him a lot of money to straighten out the mess. Then, he may be tempted to recover from the person or persons that put him in that position in the first place.

We hope you see what we mean. ▶

<sup>1</sup> This person can be the manager, one member of the board or a simple co-owner to which the board gives a mandate. Otherwise, any member of the board can be qualified to negotiate with these “inspectors” being from the fire department, the Construction Board, CSST and so forth.

<sup>2</sup> You actually can call the police who will politely advise this visitor – fireman or other – that he cannot stay because he was not invited.

<sup>3</sup> It is free till you understand that your taxes are involved.

<sup>4</sup> Comité paritaire de l’entretien d’édifices publics, région de Montréal c. Syndicat Northcrest; 500-22-010495-979; 17 mai 1999, J.E. 99-1390; D.T.E. 99T-616; [1999] R.J.Q. 1830; REJB 1999-12694 (C.Q.) j. Brigitte Charron



# Services exclusifs offerts par l'ASCQ

En collaboration avec CondoMarketing, l'ASCQ offre à tous ses syndicats membres un service de site Internet CondoRéseau GRATUITEMENT!

Le remboursement\* de la cotisation annuelle du syndicat lorsque le site CondoRéseau est commandité par un courtier immobilier.

Lors du transfert confirmé de vos comptes bancaires à la Banque Scotia, obtenez un droit d'entrée gratuit pour une personne au colloque annuel de l'ASCQ (valeur de 150 \$) ou un BONI pouvant atteindre 75 \$.

\* S'applique aux syndicats de 30 unités et plus

## CONDO réseau

L'outil Web par excellence des copropriétaires, des membres du CA et des gérants de copropriétés. Tous accèdent en privé aux documents de gestion, informations et nouvelles concernant leur syndicat.

- **Nouveau**, le bulletin de la copropriété PLUS maintenant disponible sur votre site Condo Réseau
- Déclaration de copropriété
- Règlements d'immeuble
- Avis de convocations
- Procès-verbaux d'assemblées
- Budgets et états financiers
- Certificat d'assurance
- Communiqués importants
- Annonces classées
- Présentation du syndicat (texte et photos)
- Courriels du CA aux copropriétaires

## Assistance à la perception des frais de condo



Association des Syndicats de copropriété du Québec

Encore une fois l'ASCQ innove en vous offrant un service d'aide à la perception de vos frais de condo et cotisations spéciales.

Ce nouveau service permet à nos membres de procéder à peu de frais.

- |  |  |   |
|--|--|---|
| » <b>Pas un sou</b> à déboursier pour la préparation et l'envoi de la mise en demeure. | » Pour une hypothèque légale ou un préavis d'exercice (art 2757 C.c.Q.), un déboursé de seulement <b>200 \$</b> remboursable lors du jugement. | » Un déboursé de seulement <b>500 \$</b> est aussi remboursable suite au jugement pour une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice. |
|--|--|---|

Pour obtenir plus d'information concernant ce service, il suffit de communiquer dès maintenant avec Me Richard Lavoie ou Me Charles-Justin Nichols, procureurs affiliés à l'ASCQ, au 514 866-3557

Ces offres peuvent prendre fin ou être modifiées sans préavis.



## NOUVELLES de la CORGEC

Par : Lionel Boucher GCS, président



Le 9 juin dernier avait lieu notre 1<sup>er</sup> dîner-causerie à Montréal et plus de soixante-dix personnes avait accepté avec empressement notre invitation à assister à cet événement. Le conférencier invité était monsieur Michel Charlebois, président de l'ASCQ. Ce dernier nous a dressé un excellent portrait de la situation passée, actuelle et future de la copropriété au Québec. Ce fût sans contredit un beau succès et la Corporation compte bien tenir d'autres rassemblements du même genre afin de permettre le réseautage de ses membres ainsi que des membres fournisseurs et professionnels de l'ASCQ.

Comme vous le savez, la CORGEC existe depuis 2003 et elle vise à encadrer de façon rigoureuse la profession de gérant de copropriété au Québec. Pour ce faire, nous avons intensifié notre recrutement au cours des dernières années et force est de constater que les efforts déployés par les administrateurs de la Corporation ont porté fruit. En effet, nous approchons du cap des 100 membres et nous recevons régulièrement des demandes d'information de personnes intéressées à devenir membre. À titre d'administrateur de votre syndicat, n'hésitez donc pas à demander à votre gérant actuel s'il est membre ou s'il compte le devenir prochainement car il y va de votre intérêt d'être bien géré.

Au cours des prochains mois, la CORGEC souhaite continuer à développer des cours de formation pour ses membres et ce, en collaboration étroite avec l'ASCQ. En agissant ainsi, la Corporation démontre qu'elle a à cœur la promotion de l'excellence et de la notoriété de ses gérants et qu'elle désire démontrer la nécessité pour les syndicats de copropriété d'embaucher des gérants et des firmes de gestion qui sont membres en règle de la CORGEC.

### Membres de la CORGEC et de l'ASCQ

- **Gamma Services immobiliers** (Estrie, Grand Montréal)
- **Gestion Immobilière Quanta** (Outaouais)
- **Gestion Sogéco Inc.** (Outaouais)
- **Groupe-Conseil Pierda Inc.** (Outaouais)
- **Gestior** (Grand Montréal)
- **LaucAndrique** (Grand Montréal)
- **Les Immeubles Shibata Inc.** (Grand Montréal)
- **Sentinel Gestion Immobilière** (Estrie, Grand Montréal et Laurentides)
- **Service de gestion d'immeubles MR** (Laurentides)
- **Wilkar Gestion Immobilière Inc.** (Montréal)

## Projet de rénovation ou de construction?



Que ce soit pour une construction neuve ou une rénovation, les gestionnaires immobiliers font appel à RONA

Balcons – Cuisines – Éclairage – Électricité – Peinture – Plomberie  
Portes et fenêtres – Produits de finition – Produits saisonniers – Etc.

Programme privilège offert aux membres, informez-vous auprès de votre représentant corporatif pour une soumission de projet!

Danielle Paquin, Chargée de comptes nationaux  
514.209.4787

**RONA**  
Pour bien faire

# POURQUOI PAYER DES FRAIS BANCAIRES.

## C'est facile d'obtenir plus avec la Banque Scotia.

Gestion des opérations bancaires sans frais et croissance des fonds de prévoyance avec des intérêts élevés sur les soldes pour les gestionnaires de copropriétés et les syndicats de copropriétés membres de l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) et de CondoMarketing.

Compte d'opérations sans frais :	ET	Compte de prévoyance à intérêts élevés :
Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations *		Taux d'intérêt de 1,25 % (en vigueur le 15 mai 2011**) pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$.
Simplifier vos opérations bancaires avec notre service électronique Accès Scotia pour 5 \$ par mois par compte***. Retraits directs des frais de condo (charges communes) aussi disponible pour un frais supplémentaire***.		

Appelez-nous dès aujourd'hui et commencez à épargner!



Raymond Pean  
Spécialiste en gestion immobilière  
(450) 647 6730 poste 3001  
www.banquescotia.com/condo

MD Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse \*Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les téléversements et les mandats. \*\*Le compte de trésorerie pour entreprises seulement disponible pour les clients inscrits au service électronique Accès Scotia. \*\*Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. \*\*\*Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels.

# Silence, on vote...

Par : Gérald Denoncin, juriste, ASCQ \*



Les articles qui traitent des décisions de l'assemblée des copropriétaires sont 1096, 1097 et 1098 du Code civil. On peut y ajouter 1108 mais ce dernier ne concerne que la dissolution du syndicat ce qui ne peut survenir qu'une fois dans la vie de la copropriété.

Il existe une espèce de gradation dans les majorités à obtenir suivant l'importance du sujet visé par le vote. Ainsi, l'article 1096 du Code civil régit les simples décisions votées à une assemblée ; par exemple l'adoption de règlements d'immeuble et l'élection des membres du conseil. Une simple majorité des voix exprimées à l'assemblée suffit.

L'article 1097 commande des majorités plus importantes pour des sujets majeurs. Nous verrons plus loin. Quant à l'article 1098, utilisé très rarement, il concerne la destination de l'immeuble. Examinons cela...

## 1096 du Code civil : la majorité simple.

Voici comment se lit l'article 1096 du Code civil :

LES DÉCISIONS DU SYNDICAT SONT PRISES À LA MAJORITÉ DES VOIX DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE, Y COMPRIS CELLES VISANT À CORRIGER UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ.

L'article 1096 nous parle de trois choses :

1. les décisions du syndicat
2. la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
3. La correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

La correction d'erreur matérielle étant plutôt rare, nous allons analyser uniquement les deux premiers points :

Les décisions du syndicat (visées par l'article 1096)

Partons de la prémisse que les décisions des copropriétaires visées par l'article 1096 du code civil sont toutes celles non concernées par les articles 1097, 1098 et 1108 du code civil.

Les décisions sous l'emprise de l'article 1096 C.c.Q. ne nécessitent pas de modification de l'acte constitutif ou de l'état descriptif des fractions de la déclaration de copropriété, donc aucun dépôt à la publicité des droits. C'est l'article 1060 C.c.Q. qui indique comment disposer des décisions relevant de l'article 1096 C.c.Q. qui sont, pour la très grande majorité, des décisions concernant le règlement de l'immeuble<sup>1</sup>.

## Règlement de l'immeuble

Le règlement de l'immeuble est précisément défini et détaillé à l'article 1054 du Code civil du Québec. Voici le texte de cet article : (1054) LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE CONTIENT LES RÈGLES RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES, AINSI QUE CELLES RELATIVES AU FONCTIONNEMENT ET À L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ. LE RÈGLEMENT PORTE ÉGALEMENT SUR LA PROCÉDURE DE COTISATION ET DE RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES.

CTION ET DE RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES.

## 1084, C.C.Q.

L'article 1084 du Code civil du Québec vient compléter l'article 1054 en détaillant certaines règles RELATIVES AU FONCTIONNEMENT ET À L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ.

Voici le texte de l'article 1084 C.c.Q. :

1084. LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT, LE MODE DE NOMINATION, DE REMPLACEMENT OU DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS, AINSI QUE LES AUTRES CONDITIONS DE LEUR CHARGE, SONT FIXES PAR LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE...

Ainsi, à titre d'exemple, les sujets concernés par le niveau de votes prescrit par l'article 1096 sont (sans en limiter la liste) :

- a) Les décisions relatives au nombre d'administrateurs siégeant sur le conseil.  
Si le règlement de l'immeuble prévoit que le conseil d'administration est composé de 3 administrateurs, l'assemblée peut voter selon la majorité visée à l'article 1096 du Code civil, que pour la nouvelle année qui débute, le conseil sera composé de 5 membres.
- b) Les décisions relatives au paiement des charges communes.  
Si mon règlement prévoit que les charges communes sont payables mensuellement, l'assemblée pourrait décider que, désormais, pour l'année en cours et les suivantes, les frais seront payables en une seule fois, au mois de juillet ; ou aux 2 mois ; etc.
- c) Les décisions de gestion, telles que l'obligation de tenir les chiens en laisse dans les parties communes.  
À noter que le conseil d'administration peut aussi faire des règlements de gestion qui devront cependant être ratifiés par l'assemblée générale, suivant les modalités de l'article 1096 du Code civil du Québec, à la première réunion utile.

\* Monsieur Gérald Denoncin B.L.L., fut membre du Barreau de Belgique où il a pratiqué le droit durant 14 ans avant d'immigrer au Québec. Il est à parfaire ses connaissances à l'Université de Montréal pour obtenir les équivalences nécessaires à joindre le Barreau du Québec.

<sup>1</sup> Prière de vous référer au Bulletin l'hiver 2010, n°127, page 13, quant aux nuances à faire entre le règlement d'immeuble et les conventions règlementaires clairement expliquées.

# HydroSolution

Toutes les solutions  
en matière de chauffe-eau.  
VENTE - LOCATION - RÉPARATION

HydroSolution vous fournit des chauffe-eau électriques Ultra-Cascade de Giant de qualité supérieure fabriqués exclusivement pour HydroSolution.

Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!



## Les Avantages HydroSolution

### Location :

- Aucun investissement en capital;
- Pièces et main-d'œuvre garanties à vie;
- Option **Location Plus** disponible: le chauffe-eau sera remplacé systématiquement sans frais après 10 ans d'utilisation.

N'hésitez plus,  
contactez notre service à la clientèle

514 353-0077 | 1 877 353-0077

www.hydrosolution.com

\* Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Remise aux copropriétaires  
**25\$\*** à chaque nouvelle  
installation  
(achat ou location)

### Achat :

- Prix hautement concurrentiel;
- Service après-vente efficace;
- Solution **clé en main**.





**Il ne faut pas mêler « quorum » soit une majorité des voix habiles à voter et « décision majoritaire » qui résulte des votes réellement exprimés. Ce n'est pas la même chose.**

**Comment se calculent les voix majoritaires**

Le texte de l'article 1096 peut sembler simple à première vue mais hélas – et c'est très compréhensible – il apparaît difficile à en saisir les nuances pour plusieurs.

Nous recevons quelques fois des appels de membres nous demandant si la « majorité des voix présentes ou représentées » c'est la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires du syndicat.

La réponse est (évidemment) « NON ». Contrairement aux articles 1097 et 1098 du Code civil qui demandent des approbations basées sur la totalité des voix du syndicat, l'article 1096 C.c.Q. est basé uniquement sur les présences à l'assemblée. Lorsqu'il est dit qu'une décision des copropriétaires se prend à la majorité des voix présentes ou représentées<sup>3</sup>, ces votes sont ceux exprimés à l'assemblée. Spécialement ceux (les votes) qui statuent sur des points d'ordre du jour qui sont sous le contrôle direct des copropriétaires réunis en assemblée.

**Présents ou représentés**

Ainsi donc, à l'assemblée des copropriétaires - générale ou extraordinaire – sont considérés présents ou représentés les copropriétaires constituant une majorité des voix – soit plus de la moitié des voix éligibles à voter à une assemblée<sup>4</sup>.

Rappelons que le quorum à une assemblée est formé d'une ma-

jorité des voix éligibles. Une décision sous le contrôle de l'assemblée doit être prise ; elle est évidemment inscrite à l'ordre du jour. Pour être entérinée, il faut une majorité des voix. Non pas une majorité des personnes présentes ou représentées mais une majorité des voix exprimées par ces mêmes personnes présentes ou représentées.

**Majorité des voix exprimées**

Disons qu'il y a 50 personnes dans la salle représentant une majorité des valeurs relatives sur lesquelles sont basés les nombres de voix ; donc qui forment quorum.

Une lecture rapide de l'article 1096 C.c.Q. laisse croire qu'il faut plus que la moitié des voix enregistrées à l'assemblée pour qu'une résolution passe. Donc, s'il y avait 52% des voix dans la salle cela prendrait plus de 26% des voix pour obtenir une décision favorable. Ce n'est pas ça.

Une majorité visée par l'article 1096 du Code civil du Québec est celle obtenue lors du dépouillement des votes. S'il n'y a que 3 personnes qui votent sur les 50 présentes dans la salle – en autant que chacune a un vote égal aux fins de bonne compréhension – ce sont les 2 personnes qui votent sur le même bord qui décident. S'il y a 2 votes en faveur, la résolution passe. S'il y a 2 votes contre, la résolution est battue.

« Mais » direz-vous « qu'arrive-t-il des 48 qui ne votent pas ? Sans ces 48 personnes, il me semble qu'il n'y a plus quorum ? » Faites attention de ne pas confondre « quorum » - soit une majorité des voix présentes ou représentées – et « décision de l'assemblée » qui est basée sur une majorité des voix exprimées.

Les copropriétaires – au même titre que les électeurs dans un comté ou dans une municipalité – peuvent choisir de voter ou de s'abstenir. Si un voteur – électeur – s'abstient, il laisse aux autres le soin de décider à sa place ce qu'il a parfaitement le droit de faire.

C'est ce qu'on appelle « démocratie »

**Les absents ont tort**

En bref, vous aurez compris qu'une minorité pourrait être amenée à voter un règlement de gestion ou une procédure de paiement des contributions aux charges communes, par exemple, qui s'appliquerait à l'ensemble de la copropriété. Décision qui s'applique à tous : absents comme présents, voteurs comme abstentionnistes.

Ceci est encore plus vrai, dans le cas d'une seconde assemblée (ajournement) lorsque la première n'a pas atteint le quorum requis (majorité des voix)<sup>5</sup>. Dans ce cas, uniquement une infime minorité des voix habiles à s'exprimer pourrait être présentes.

Cela voudrait dire que les questions appelant à un vote en vertu de l'article 1096 du Code civil pourraient aboutir à une décision favorable sur une résolution proposée à l'ordre du jour par une poussière de voix seulement.

**Prochain Bulletin**

Au prochain Bulletin, nous examinons les votes d'approbation des articles 1097 et 1098

<sup>3</sup> Les copropriétaires « Représentés » sont les copropriétaires qui donnent une procuration à un mandataire.

<sup>4</sup> N'oublions pas que les copropriétaires en retard depuis plus de 3 mois dans le paiement de leurs charges n'ont pas le droit de vote et le quorum est ajusté en conséquence. 1094, C.c.Q.

<sup>5</sup> Nous référons ici aux dispositions de l'article 1089 du Code civil qui dit qu'un ajournement d'assemblée faute de quorum composé d'une majorité de voix se tient même s'il n'y avait qu'une seule personne dans la salle. Nous reviendrons sur ce sujet.

# Façades des bâtiments et stationnements intérieurs



*La Régie du bâtiment a écrit un mémo destiné aux propriétaires d'immeubles afin de les sensibiliser au bénéfice d'un entretien préventif des façades (des briques et pièces de bétons se sont ramassées sur le trottoir dans quelques cas) et les stationnements étagés, intérieurs comme extérieurs. La Régie nous a demandé de propager ce mémo mais comme il n'est absolument pas fait pour la copropriété divise, nous avons décidé de l'adapter. La Régie a bien reçu le projet qui suit mais n'a pas l'intention de publier un mémo différent pour la copropriété. Elle prétend que les administrateurs de copropriété sont assez intelligents pour comprendre le mémo général. C'est une opinion.*

*Nous avons conclu que nous vous le présenterions à notre Bulletin. En passant, le projet de décret issu de la Loi 122, qui devait être publié à la Gazette officielle, ne l'a pas encore été et nous craignons qu'il ne soit remis aux calendes grecques...*

Quelques bâtiments en copropriété ont été construits en hauteur entre 1970 et 1980. Depuis, la copropriété divise a réellement pris son essor.

Des centaines de constructions en hauteur ont vu le jour. C'est peu dire qu'une importante portion du parc immobilier québécois de la copropriété est vieillissante. De ce fait, il requiert de la part des syndicats de copropriété un entretien préventif assidu et rigoureux.

Cela est plus particulièrement vrai des façades des édifices en hauteur, exposées aux intempéries, ainsi que des parcs de stationnement à étages, régulièrement soumis, au Québec plus que partout ailleurs, aux effets du cycle gel/dégel, des sels de déglacage et des abrasifs.

Il est donc important pour le syndicat, gestionnaire d'un tel immeuble ou installation, de veiller à protéger le patrimoine des copropriétaires en faisant des vérifications régulières afin de détecter les signes précurseurs de détérioration.

Ces vérifications lui permettront de mieux planifier les actions à prendre afin de conserver son bâtiment sécuritaire et réduire les coûts d'éventuelles réparations. Le syndicat s'acquittera ainsi, aux meilleurs coûts, de son obligation de s'assurer que son immeuble ne compromette pas la sécurité de ceux qui l'habitent ou qui le fréquentent. C'est ce que vous oblige d'ailleurs à faire d'abord l'article 1039 du Code civil et le fonds de prévoyance<sup>1</sup>.

**POUR AIDER LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES, LA RBQ RAPPELLE CERTAINES BONNES PRATIQUES**

La Régie recommande au conseil d'administration d'un syndicat de copropriété avec un bâtiment de grande hauteur ou d'un parc de stationnement à étages (souterrain ou aérien) de mettre en place un programme d'entretien préventif et de conserver, dans un registre, tous les plans, documents d'entretien, rapports d'inspection ou autre document pertinent pendant la durée de vie du bâtiment ou de l'installation, comme le prévoit d'ailleurs l'article 1070 du Code civil.

**LES FAÇADES**

Peu importe leur hauteur, les façades de tous les bâtiments devraient faire l'objet d'une inspection périodique afin de déceler toute situation présentant un danger pour la sécurité des personnes. Dans le cas des bâtiments dont la hauteur est de 5 étages ou plus, la Régie du bâtiment recommande de faire vérifier par un ingénieur, dans les dix années suivant leur construction et à tous les 5 ans par la suite, toutes les façades du bâtiment ainsi que tous les éléments qui y sont fixés.

Cela peut consister, entre autres, à :

- vérifier l'état des composants de la façade afin de détecter les signes de décoloration, d'écaillage, les traces et les dommages causés par l'eau ou l'humidité, les détériorations du revêtement de la façade;
- vérifier si des éléments de la façade se sont détachés;
- évaluer l'état des calfeutrages à l'aide de méthodes non destructives;
- vérifier les ancrages, les supports et autres éléments;
- retirer en toute sécurité les morceaux de façades non consolidés ou fracturés pour vérifier la cause de ces défauts;
- déceler tout défaut ou problème pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses;
- vérifier ou évaluer tout autre point que l'ingénieur juge pertinent.

**LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Dans le cas des parcs de stationnement à étages, la Régie du bâtiment recommande de faire vérifier par un ingénieur, dans les cinq années suivant leur construction et à tous les 5 ans par la suite, tous les éléments porteurs (dalles, poutres, colonnes murs) de tous les niveaux. Cette vérification devrait inclure entre autres :

- les caractéristiques du béton;
- l'état de l'activité de corrosion des armatures;
- l'état des éléments détachés;

<sup>1</sup> L'article 3 du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics (L.R.Q., S-3, r.4) stipule d'ailleurs que « les propriétaires d'édifices publics doivent construire, aménager et entretenir les édifices publics de façon à assurer la sécurité de ceux qui les habitent ou les fréquentent ». Même si nous ne sommes pas assujettis à cette à clause de notre caractère privé, la même obligation s'applique à la copropriété divise par l'effet du Code civil du Québec.



- le repérage des fissures et des déflexions;
- le repérage de tout défaut ou problème pouvant contribuer au développement
- de conditions dangereuses;
- tout autre essai, vérification ou évaluation estimés nécessaire par l'ingénieur.

## LE RAPPORT DE L'INGÉNIEUR

À la fin des travaux de vérification, le syndicat devrait s'assurer d'obtenir de l'ingénieur un rapport mentionnant que toutes les façades ou tous les parcs étagés sont sécuritaires. Ce rapport devrait contenir la liste des travaux recommandés pour l'entretien préventif du bâtiment et pour son maintien à long terme dans un état sécuritaire.



## EN PRÉSENCE DE CONDITIONS DANGEREUSES

Lorsque l'inspection révèle qu'une partie d'une façade ou d'un stationnement étagé présente un danger d'effondrement ou compromet la sécurité des personnes, l'ingénieur devrait recommander au propriétaire les mesures d'urgence à mettre en place immédiatement pour assurer la sécurité des occupants et du public. Le syndicat devrait informer le plus rapidement possible la Régie du bâtiment ou la municipalité de la présence de conditions dangereuses; et

- mandater un ingénieur pour préparer les plans et devis des travaux nécessaires pour rendre son bâtiment ou son installation sécuritaire et préparer un échéancier des travaux de réparation;
- faire réaliser ces travaux selon les recommandations de l'ingénieur;
- obtenir à la fin des travaux une attestation que le bâtiment ou l'installation est de nouveau sécuritaire.

## LE REGISTRE, UN OUTIL PRÉCIEUX!

- Il est important de garder dans un registre les renseignements pertinents sur le bâtiment ou l'installation ainsi que sur les résultats des vérifications périodiques :
- les rapports d'inspection y compris l'information relative à des conditions dangereuses antérieures;
- la liste des travaux de réparation et d'entretien effectués et les dates de leur exécution;
- les coordonnées des professionnels mis à contribution lors de la construction ou de la rénovation;
- la documentation relative à des réparations comme les plans, les photographies et autres documents. ▶

**Façades de bâtiments et parcs de stationnement**

**L'entretien préventif, un gage de sécurité!**

**Protégez vos immeubles en effectuant des vérifications régulières.**

**Consultez le bulletin d'information sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.**

**www.rbq.gouv.qc.ca**

Centre de relation clientèle de la RBQ  
**1 800 361-0761**

Régie du bâtiment  
**Québec**

# Lettres de nos membres

## Chère Association

## Thème 1 : Autogestion

Votre bulletin de l'été 2011 (numéro 129) nous parle encore une fois de la gestion professionnelle ou autogestion. Il me semble que ce n'est pas la première fois que ce sujet fait la une de votre bulletin. Je veux donc apporter mon grain de sel à ce débat interminable.

Au Domaine de Rouville, nous avons une autogestion et nous en sommes fiers.

Non seulement nous avons épargné une somme considérable en honoraires depuis onze (11) ans, mais nous avons eu une gestion de qualité. (remarque biaisée, car je suis gestionnaire)

Lorsque je pratiquais comme comptable, j'avais trois syndicats comme clients. Donc lorsque notre Domaine a pris charge de la copropriété en juillet 2000, j'avais déjà six (6) ans d'expérience dans ce domaine.

Chanceux vous direz : oui. Il me fait plaisir de consacrer temps, énergie et infrastructures pour mes copropriétaires. D'autre part, j'ai toujours été privilégié d'avoir des membres du conseil d'administration qui ont appuyé ma gestion.

Pour finir en hâte, je prône l'autogestion, lorsque possible, et je félicite les syndicats qui ont la chance de posséder une telle gestion.

## Thème 2 : Assurances

Tributaire des compagnies d'assurances : impossible de leur dire d'aller siffler sur la colline.

Cette année, 2011, notre courtier s'est efforcé (?????) de nous trouver la meilleure couverture au meilleur taux, meilleure prime.

L'effort a duré deux mois et demi après la fin de notre couverture. On était toujours couvert!

De soumission en soumission, nous avons finalement obtenu une police d'une compagnie d'assurance prête à nous protéger. Notre immeuble est de haut de gamme, métal et béton, et nous avons eu que quelques réclamations en onze (11) ans, évidemment dues à des problèmes d'eau. Y a-t-il autre chose?

Cependant, notre dossier contenait des réclamations qui ne nous appartenaient pas! Oui... Des réclamations d'ailleurs. Comment ces réclamations se sont trouvées dans notre dossier est toujours une énigme selon notre courtier.

Nous avons du faire des pirouettes olympiques pour convaincre les assureurs que ces fausses réclamations ne nous appartenaient pas. Enfin nous avons réussi.....mais j'ai mes doutes. Résultat, nous devons payer pour notre bonne gestion et entretien de l'immeuble.

La prime a doublé : et pas de quelques centaines de dollars, mais de milliers.

Croyez-moi, cette nouvelle prime bascule un budget énormément. En décembre 2010 nous avons budgété une augmentation de

prime, mais jamais de l'ampleur que celle qui nous a été présentée en juin 2011.

Mon conseil : méfiez-vous des assureurs. On ne peut pas s'en passer et les assureurs le savent. Soyez prudents et ne vous faites pas avoir comme nous.

### Gaston Turpin, gestionnaire

SDC DOMAINE DE ROUVILLE 99  
GATINEAU (QC)

## DISTINCTION ENTRE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS ET ALLOCATION DES ADMINISTRATEURS BÉNÉVOLES



M. Jacques Dubois

J'ai lu avec beaucoup d'intérêt l'article sur la rémunération des administrateurs et retenue à la source dans le dernier bulletin été 2011.

On y traite particulièrement des jetons de présence d'un administrateur siégeant au conseil d'administration de son syndicat de copropriété ainsi que du traitement fiscal obligeant le syndicat à émettre des feuillets TP4 pour cette

forme de rémunération. Cependant, je note que cette réponse est assez restrictive et ne tient pas compte du statut d'administrateur bénévole dans lequel plusieurs administrateurs de copropriétés se retrouvent et cela risque de créer de la confusion.

En effet, chez-nous comme dans la plupart des syndicats de copropriété au Québec qui sont composés de copropriétaires de la classe moyenne, notre syndicat de copropriété compte 78 copropriétaires et le conseil d'administration est composé de cinq administrateurs qui sont tous des bénévoles et ne reçoivent pas de jetons de présence proprement dits.

Nous consacrons beaucoup d'heures tant dans la fonction de mandataires que d'exécutants de diverses tâches afin de minimiser les coûts. Par contre, l'assemblée générale a approuvé une enveloppe annuelle de 6 000\$ en récompense des services rendus, à partager entre les administrateurs, ce qui représente 1 200 \$/année/administrateur.

Croyez-moi avec toutes les heures consacrées à la gestion de notre syndicat, incluant réunions du conseil (11 en 2010), réunions de travail, comptabilité, secrétariat, gestion des immeubles, gestion des conflits, surveillance des travaux, sans compter la mise à jour de notre déclaration de copropriété et des règlements, ça fait pas cher de l'heure.



Nous avons obtenu une interprétation de Revenu Canada par l'entremise de l'ASCQ sur le traitement fiscal approprié pour ce genre d'allocation, laquelle stipule ce qui suit :

*Normalement, des individus qui œuvrent à titre bénévole ne reçoivent aucune rémunération ou tout au plus une rémunération minimale pour les services rendus bénévolement.*

*Généralement, cette rémunération minimale reçue par les bénévoles n'est pas imposable.*

*Pour qu'une rémunération soit considérée minimale, la rémunération payée à un individu doit généralement être significativement moindre que celle qui aurait été payée à un employé ou à un travailleur autonome rendant des services semblables.*

Suite à cette interprétation dont copie est jointe à la présente, notre syndicat a convenu de traiter cette somme reçue par les administrateurs comme une allocation versée à des administrateurs bénévoles pour services rendus et comptabilisés dans les frais généraux d'administration. Comme ces montants ne sont pas imposables, aucun TP4 ou autre reçu n'est émis aux fins d'impôt.

Dans l'intérêt des membres qui sont concernés par notre situation, pourriez-vous élaborer davantage afin de clarifier et dissiper toute confusion possible sur le sujet.

Merci de votre collaboration habituelle.

**Jacques Dubois**

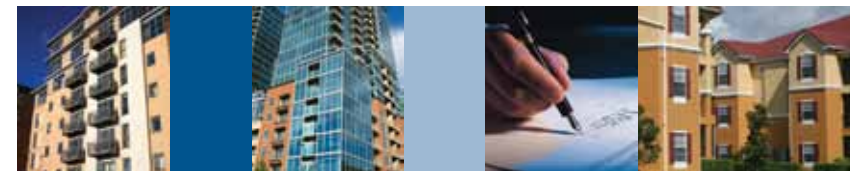
Administrateur trésorier

SDC Promenade de la Rive, Québec

## Réponse

Pourriez-vous croire que nous avons traité de ce sujet sept (7) fois (à l'exclusion du dernier Bulletin) depuis 1989? Voici un extrait de la réponse à l'un de nos membres (M. Lachapelle) qui a posé sensiblement la même question en février 2000. Nous avons d'ailleurs repris ce texte dans le dernier Bulletin.

Nous allons y revenir bientôt en traitant de l'aspect spécifique du travail bénévole rémunéré.



# Une chronique juridique... Pourquoi pas ?

Le texte que vous avez sous les yeux est le fruit d'une collaboration qui s'amorce entre l'ASCQ et Heenan Blaikie, le cabinet d'avocats dont font partie ses auteurs. Au cours des derniers mois, nos discussions avec les dirigeants de l'ASCQ ont révélé l'opportunité de mettre notre connaissance au service de l'association et de ses membres.

Cette participation aux activités de l'association se traduira donc par une chronique que vous retrouverez dans les prochaines éditions de ce bulletin. Nous chercherons à vous aider à comprendre un peu mieux les règles juridiques permettant d'éviter ou de résoudre certaines difficultés qui surgissent parfois dans les rapports entre les membres d'un syndicat de copropriété, ou dans les relations entre les copropriétaires et leur syndicat.

## Des questions et des réponses

Nous étudierons ainsi des situations que plusieurs syndicats et copropriétaires rencontrent un jour ou l'autre. Cette chronique abordera des questions comme :

- Quels sont les moyens que peut prendre le syndicat pour faire respecter la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble ?
- Que doit-on faire si on constate un vice de conception ou de construction compromettant la solidité de l'immeuble ?
- Comment doit-on procéder envers les copropriétaires en défaut de payer leur part des charges communes ?
- Quand y a-t-il lieu de s'adresser aux tribunaux pour faire émettre des injonctions en matière de copropriété ?
- À quelles conditions est-il possible de convertir un immeuble locatif en copropriété divisée ?

## Toujours du nouveau sous le soleil

Bien sûr, les réponses à certaines de ces questions sont déjà connues. Cette chronique servira donc d'aide-mémoire ou de rappel à plusieurs lecteurs.

Toutefois, il subsiste des incertitudes et des zones grises. Des questions inusitées surgissent constamment, suscitées par des réalités nouvelles — les innovations technologiques, les préoccupations écologiques, par exemple. Nous chercherons donc également à faire un peu de lumière sur ces nouvelles questions.

Surtout, nous chercherons à répondre aux questions que vous vous posez à l'égard de la gestion de votre syndicat ou en votre qualité de copropriétaire et à vous proposer des conseils pratiques. Voilà pourquoi nous vous invitons à suggérer des sujets à aborder dans cette chronique, en écrivant à [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca).

## Qui sommes-nous ?

Les auteurs de ces chroniques sont des membres de Heenan Blaikie, un cabinet d'avocats présent dans les grandes villes canadiennes. Nous offrons une gamme complète de services juridiques à des entreprises et des organismes de toutes tailles.

Nous connaissons bien le monde de la copropriété au Québec :

- nous comptons plus de 230 avocats dans nos bureaux de Montréal, de Québec, de Sherbrooke et de Trois-Rivières;
- on trouve dans nos rangs des experts de tous les domaines juridiques liés au monde de la propriété : le droit immobilier, l'environnement, le financement, l'insolvabilité, la construction, le droit municipal, l'aménagement et l'urbanisme, la fiscalité, et bien d'autres.

C'est donc un rendez-vous trimestriel auquel nous vous convions.



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

Courriel: [alexih@videotron.ca](mailto:alexih@videotron.ca)  
[www.techconbuildingservices.com](http://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



COPROPRIÉTÉ LES CONDORS

## Vos joints de calfeutrage extérieurs, ont-ils besoin d'être refaits?

MAISON UNIFAMILIALE - CONDO - ÉDIFICE...



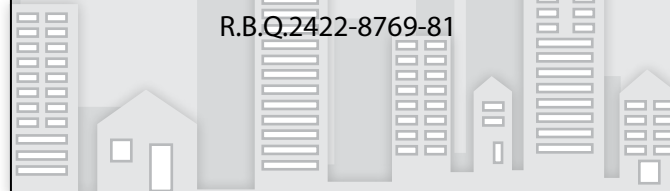
**Calfeutrage Experts inc.**

Profitez du confort de votre foyer en évitant les pertes de chaleur l'hiver ou de fraîcheur l'été. Notre entreprise se spécialise depuis 1972 dans la pose de joints de scellant au périmètre des cadrages des portes et fenêtres ou à tous les joints de rencontre extérieurs. Nous offrons également un traitement d'imperméabilisation au silicone pour mur, brique, béton, bloc de ciment, ciment, etc.

ESTIMATION GRATUITE! • Donat Doganieri

**450 666-7117**

R.B.Q.2422-8769-81





# Comment doit-on agir? Une visite d'huissier

On le dit; on le répète; nos édifices sont des propriétés privées dans lesquels personne ne peut entrer sans être copropriétaire, locataire ou invité. Point ! La même logique s'applique aux inspecteurs de bâtiments, aux agents d'immeuble et autres Purolator de ce monde. Si leur visite concerne les parties communes, ils doivent être invités<sup>i</sup> par le syndicat; si cela concerne un copropriétaire - ou un occupant de l'immeuble - il revient à ce dernier de décider d'accepter ou non de la « visite ».

- Il y a deux exceptions à cette règle :
- a) Pendant la campagne électorale fédérale où on ne peut refuser l'entrée aux candidats;
  - b) Lors d'un événement critique tel le feu pour les pompiers et des situations d'urgence pour les policiers;

Pour toute autre occasion, c'est la règle « *La maison de l'homme est son château* » qui s'applique. Mais qu'en est-il lorsqu'un huissier qui se présente avec des papiers de la cour ou des documents importants cogne à la porte chez vous?

- La réponse est.
- a) Si les documents s'adressent au syndicat, vous n'avez pas beaucoup de choix et vous devez les accepter;
  - b) Si les documents s'adressent à un occupant de l'immeuble, c'est à cet occupant d'inviter l'huissier et d'accepter les documents ;

**Qu'est-ce qu'un huissier<sup>ii</sup>**  
L'huissier est un officier de justice. Il est membre d'un ordre professionnel « La Chambre des huissiers de justice du Québec ». Il est soumis à un code de déontologie comme tous les professionnels.

Il joue un rôle important dans la machine complexe du système judiciaire. Il est souvent craint – pour ne pas dire détesté - car il apporte souvent de mauvaises nouvelles.

Tout le monde oublie que l'huissier ne fait pas les documents qu'il livre; ce n'est pas de sa faute si ce qu'il apporte ne rend pas le monde heureux. Mais, c'est la nature humaine de mettre la faute sur le messager au lieu du message.

Mais bon, ceci étant dit, qu'est-ce que le syndicat fait avec l'huissier qui se présente chez lui?

**Règle numéro un ...**  
Le portier d'un immeuble ou un membre du personnel du syndicat (un concierge par exemple) ou encore un membre du conseil d'administration ne devrait jamais, mais au grand jamais, accepter



de recevoir lui-même les procédures judiciaires destinées personnellement aux copropriétaires et/ou occupants des appartements.

En droit, dès que quelqu'un accepte de recevoir une procédure – ou autre document – livré par l'huissier, les délais commencent, si jamais il y a des délais normatifs impliqués. Par exemple, un document impose au récipiendaire de se présenter à la cour dans les « X » jours ou de poser un acte dans les « X » jours, il pourrait être condamné par défaut pour ne pas l'avoir fait – parce que la personne qui l'a reçu ne lui a pas remis<sup>iii</sup>. Si la personne à qui le document est destiné en subit des dommages, elle pourrait avoir des recours contre vous et contre la personne qui s'est mêlée de recevoir les documents de l'huissier sans que cette dernière en soit avisée.

**Faites accompagner l'huissier**  
Par contre, il n'est pas interdit pour les syndicats avec du personnel ou des administrateurs disponibles de rendre service à l'huissier et de l'aider dans ses fonctions.  
Nous répétons qu'il n'y a aucune obligation de le faire, car – vous vous souvenez? nous sommes des édifices privés; mais ce n'est pas interdit d'être « bons garçons » une fois de temps en temps.

**Organisation et gestion**  
Vous pourriez instaurer un *modus operandi*<sup>iv</sup> indiquant à vos employés, contractuels et bénévoles l'attitude à privilégier si vous acceptez une collaboration avec l'huissier qui se présente. Soit qu'il se présente à la réception de l'immeuble ou qu'il sonne chez le concierge pour obtenir l'accès à l'appartement du destinataire de la procédure qu'il doit signifier.

**Copropriété sans portier**  
Chez les syndicats où il n'y a pas de portier ou de concierge résident, le règlement est simple : vous dites aux copropriétaires de ne pas ouvrir la porte quand la personne qui sonne n'est pas une personne attendue. Que ce soit les pompiers, un vendeur de chaudières ou l'huissier.  
Surtout, avisez vos copropriétaires de ne jamais, **mais ne jamais** accepter un document d'huissier destiné au voisin ou à un autre copropriétaire. Ça pourrait les mettre dans le trouble.

**N'acceptez jamais, au grand jamais, de recevoir un document d'huissier destiné à autrui même si vous pensez pouvoir le lui transmettre illico.**  
**Vous risquez de créer des dommages et d'en être responsable!**

**Ordre du tribunal**  
Si l'huissier se présente avec une ordonnance du Tribunal lui demandant de transmettre un document à un occupant de l'immeuble, surtout s'il est accompagné de policiers, il serait prudent d'ouvrir la porte de l'immeuble, car ils pourraient avoir recours à un serrurier et forcer l'entrée.  
L'huissier a quand même des pouvoirs qu'il peut exercer selon les prérogatives de la loi.

**Règles de signification**  
Les règles de signification sont régies par le *Code de procédure civile* en ce qui a trait, entre autres, aux différents modes de signification. Ces règles énoncent que l'huissier doit signifier une procédure judiciaire par la remise d'une copie à l'intention de son destinataire, ce qui, en général, ne pose pas problème lorsque ce dernier est présent. Par ailleurs, en cas d'absence, l'huissier a le droit de laisser la procédure à la porte de ce destinataire. C'est ce qu'on appelle « signifier sous l'huis de la porte » d'où l'origine du terme « huissier ».  
En pratique, lorsque le destinataire d'un acte de procédure est absent, l'huissier peut déposer cette procédure sous la porte de l'appartement ou du logement lorsque c'est possible ou encore, l'attacher à la poignée de la porte s'il n'y a pas d'ouverture pour

insérer le document ou encore, la déposer au pied de la porte.  
Si vous voyez ce genre de document sur le tapis du corridor devant une porte, n'y touchez surtout pas! Informez également votre personnel et vos copropriétaires de ça. Autrement, des accusations d'entrave à la justice pourraient en résulter. C'est sérieux.

**Ça sert à quoi un huissier?**  
Premièrement, ils sont là pour livrer des documents judiciaires. C'est cela leur rôle principal. C'est tellement vrai qu'une loi existe pour fixer les coûts qu'ils peuvent facturer quand ils procèdent officiellement. Par exemple, livrer des subpoenas, des requêtes introductives d'instances, des ordonnances et injonctions, etc.  
Mais ne vous méprenez pas, l'huissier peut servir à autre chose; comme livrer des mises en demeure, rédiger des procès-verbaux d'assemblée ou agir comme témoin dans l'établissement d'un constat. Pour ce genre de service, les prix sont à négocier. ▶

<sup>i</sup> Quand vous acceptez la présence de quelqu'un, il est nécessairement « invité »  
<sup>ii</sup> Un texte sur l'huissier de justice, signé Me Marie Trudel, a paru au Bulletin de juin 2004. Le présent texte est une mise à jour.  
<sup>iii</sup> Prenons pour exemple que votre copropriétaire est en Floride pour l'hiver ou en Europe pour affaire; si vous acceptez de recevoir le document livré par l'huissier, ce copropriétaire n'aura aucune idée de ce qui se passe. S'il est condamné par défaut, ça risque d'être votre faute et il pourrait vous poursuivre personnellement pour dommages subis. Pas drôle du tout!  
<sup>iv</sup> Forme élégante pour dire : règlement de l'immeuble.

## 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.gibeaucafeutrage.com](http://www.gibeaucafeutrage.com)

RBQ 8288 2317 49

## CONCORDIA CONSTRUCTION INC.

DEPUIS 1967

**Spécialités:**

- Réparation de béton pour stationnements
- Nivelage de plancher, mortier autonivellant
- Travaux de coffrage
- Travaux de génie civil
- Membrane d'imperméabilisation de stationnements
- Restauration de façades de bâtiments en hauteur

[www.concordia-rb.com](http://www.concordia-rb.com)

Tél.: (514) 648-2997 Fax: (514) 648-8185  
7900, Marco-Polo, Montréal, QC H1E 2S5

*Un travail bien fait est un travail bien fait la première fois!*



**amec**

Thierry Ségard  
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

**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@videotron.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 Pagelette : 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

NETTOYAGE DU CONDUIT DE SÈCHEUSE  
DRYER VENT CLEANING

514 337-5111  
www.nettoyagedrysec.net

**CONSULTEK**  
EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
Science du bâtiment

consultek@videotron.ca 999, Rose-de-Lima  
5217, Notre-Dame Ouest Laval (Québec) H7E 2S9  
Trois-Rivières (Québec) G9A 4Z4  
Bur.: (819) 841-0098 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.  
Président

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

Courriel : fprudhomme@pmea.ca  
Site Internet : www.pmea.ca

**RICHARD LAVOIE**  
AVOCAT

460, St-Gabriel, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 2Z9

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

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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

**NCP** Services conseils en travaux de restauration

Montréal 514 527-7333  
Québec 418 931-4514  
Gatineau 819 664-0628  
consultantsNCP.com

**RA 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@ruelassca.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

**IMPERCO**  
IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON

Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELMSLIE  
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6  
TEL : (514) 935-2738 FAX : (514) 935-8858  
www.imperco.ca INFO : 877-6602-03



# Autour des tribunaux

## Un administrateur gérant

## Un peu – beaucoup – de malversation

**Au dernier Bulletin, nous avons traité de la différence entre la malversation et la fraude. Vous vous souvenez que, contre la fraude c’est difficile se protéger. La malversation, par contre, prend sa source d’une part chez quelqu’un à la morale élastique et d’autre part, d’une négligence ou d’une mauvaise organisation des opérations du syndicat.**

### Un vrai cas

Voici une décision du tribunal<sup>1</sup> concernant justement la réclamation du syndicat contre son administrateur gérant qui aurait, disons, eu une gestion un peu brinquebalante.

La période durant laquelle l’administrateur gérant s’occupe des affaires du syndicat dure 3 ans. Comme il arrive souvent, certains copropriétaires ayant des soupçons sans avoir rien de concret décident de prendre le contrôle du conseil et de se débarrasser du bonhomme qu’on soupçonne pour le moins incompétent.

Une enquête maison s’enclenche et plusieurs surprises sont mises à jour. Par exemple, le monsieur-gérant s’est payé du bon temps avec l’argent du syndicat. Pas en fraudant, juste en étant libéral avec l’argent du syndicat. Par exemple, il a fait réparer son auto et acheté des pneus aux frais des copropriétaires; il « oubliait » de déposer à la banque les sommes payées comptant pas les copropriétaires; la petite caisse était considérée comme territoire personnel; et autres.

### Il est quand même gentil, le monsieur!

Par contre, comme le syndicat manquait d’argent – il gérait tellement bien –, il a fait des prêts au syndicat pour un total de 14 000 \$. Le tribunal soupçonne qu’il a prêté d’une main ce qu’il retirait de l’autre, mais comme le syndicat a reconnu ces prêts par des reconnaissances de dettes dont une de 9 000 \$ portant intérêt, nous ne savons pas pourquoi le syndicat a eu besoin d’un support financier. Mais nous savons que le monsieur n’a pas payé Hydro-Québec durant un an occasionnant des frais supplémentaires de 2 000 \$ en intérêts et frais. Bref, un vrai méli-mélo. Il y a d’autres petits détails comme cela éparpillés dans le jugement.

On peut comprendre que ça s’est lancé des tomates devant et hors tribunal mais le juge a clairement indiqué que l’administrateur gérant n’a aucune crédibilité pour lui et si ce juge n’était pas tenu à un langage protocolaire dans des décisions il aurait pu ajouter que le monsieur est un plein de soupe. Mais bon, il faut bien faire marcher son imagination.

Longue histoire courte (lisez le jugement pour les détails), le tribunal a considéré que le monsieur avait tripoté pas mal dans les affaires du syndicat. À quelques occasions, il a même glissé le mot « conflit d’intérêts ». Ce faisant il l’a condamné à rembourser 32 791,76 \$<sup>2</sup>. Par contre, le juge a reconnu que le syndicat lui devait 13 875 \$ (les reconnaissances de dettes) plus les intérêts, évidemment. Finalement, le monsieur ex-administrateur gérant devra faire un chèque de 18 916 \$ plus quelques intérêts et frais.



nistrateur gérant devra faire un chèque de 18 916 \$ plus quelques intérêts et frais.

### Leçon à retenir

C’est la première fois depuis l’entrée en vigueur du nouveau Code civil qu’un syndicat ose s’adresser au tribunal pour faire condamner un responsable de malversation. Remarquez que le

monsieur administrateur gérant n’a pas fraudé du genre classique d’une fraude. Il a profité des occasions qui s’offraient à lui pour (disons) se payer quelques extras.

Il faut savoir que le syndicat le payait pour faire son travail. Il faut aussi savoir que le conseil d’administration avait pris quelques précautions comme obliger 2 signatures sur les chèques. Oh! Il y avait 2 signatures pour vrai; le monsieur signait sur les deux lignes. Sauf que personne au conseil ne surveillait cela. On tenait pour acquis les rapports soumis par le gérant. Sans autres questions. Jusqu’à ce que certaines choses commencent à transparaître. Par exemple les grondeurs d’Hydro-Québec qui n’était pas payée depuis un an.

S.V.P., ne faites pas seulement des politiques de surveillance; **SURVEILLEZ** pour vrai. C’est la meilleure protection contre les malversations!

<sup>1</sup> SDC 7171 Bélanger c. Boerio; 500-22-162606-092 (3 mi 2011) j. Lareau J.C.Q.  
<sup>2</sup> Au départ, le syndicat demandait 30 250,38 \$. Au cours de la procédure, il a augmenté sa demande à 68 953,67 \$. Cela n’a pas plu au tribunal qui a considéré que le syndicat, d’une part, était mal préparé et, d’autre part, qu’il se montrait pas mal gourmand.

## Cour des petites créances

## S.V.P. Préparez Correctement Votre Dossier

**Nous avons entre les mains un jugement bizarre dans lequel la juge, toute fraîchement nommée, a commis quatre erreurs de droit qui, si ce n’était de la conclusion qui risque de satisfaire tout le monde, feraient frémir un juge en appel connaissant la copropriété divise.**

Mais comme c’est une décision de la Cour des petites créances, qui va se préoccuper de dépenser des gros \$\$ pour des gains (ou pertes) mineurs.

Pourquoi nous rapportons ce cas? C’est pour vous inciter à bien préparer votre dossier et de vous présenter avec tous les éléments nécessaires afin de ne pas vous retrouver devant une décision qui risque de perturber votre gestion.

Nous ne nommerons pas les parties ni la juge impliquée, car nous considérons, à lire le jugement, que la juge est compétente et a fait son possible, mais elle est totalement ignorante du droit de la copropriété.

Comme personne, ni du syndicat – 6 unités non membre – ni de la copropriétaire n’a instruit la juge de la loi et celle-ci n’ayant personne pour l’aider, elle a totalement dérapée.

### L’histoire

#### Première partie

Une histoire de chien. Une autre. La déclaration permet les chiens sauf s’ils sont nuisibles, méchants et malodorants. Si c’est le cas, c’est 100 \$ par jour d’amende.

Ne voulant plus de chien, les copropriétaires en assemblée décident de modifier la clause en précisant que les chiens sont interdits. La clause d’amende est toujours là. La clause n’est pas déposée par un notaire au Bureau de la publicité des droits.

Le syndicat poursuit la copropriétaire pour 7 000 \$ d’amendes.

#### Deuxième partie

Le syndicat a décidé de consulter un avocat (qui ne semble vraiment pas s’y connaître en droit de la copropriété divise ou qui a tout simplement dit aux copropriétaires de prendre une chance tenant pour acquis que la Cour des petites créances est quelquefois « bizarre »). Pour payer l’avocat, les copropriétaires ont voté une cotisation spé-

ciale (184,93\$) pour le fonds de prévoyance pour payer l’avocat. La copropriétaire a refusé de payer cette cotisation sur la base de « Je ne paierai pas pour me faire poursuivre »

#### Troisième partie

Devant le tribunal, pendant l’audition, le syndicat a demandé d’ajouter un autre montant pour le fonds de prévoyance, car l’avocat a coûté plus cher que prévu.

#### Première erreur

En tenant pour acquis que la clause permettant les chiens est valide, il fallait que le conseil prouve que le chien en question était vicieux, méchant ou malodorant. Or rien n’a été discuté à ce sujet.

Pourtant, la juge a cité plusieurs décisions qui traitaient ce des points et elle aurait dû conclure que le syndicat n’avait pas fait sa preuve et rejeter cette partie du dossier.

Il faut accepter que le chien ne fût ni mauvais, ni méchant, ni malodorant.

#### Deuxième erreur

La juge a plutôt accepté que l’assemblée ait modifié l’acte constitutif. Sauf que n’ayant pas été déposée au Bureau de la publicité des droits par un notaire (1060 C.c.) cette modification n’est pas en vigueur. Donc, la juge ne pouvait pas décider là-dessus.

Admettons qu’on se trompe et que la modification est en vigueur parce qu’un notaire aurait déposé la modification, dans ce cas, la clause d’amende ne pouvait pas s’appliquer, car elle aurait spécifiquement été liée aux animaux autres que les chiens.

Devant cette évidence, la réclamation d’amende ne peut être acceptée et la demande du syndicat aurait dû en être une injonction pour se débarrasser du chien. Ce n’est pas de la compétence de la Cour des petites créances.

#### Note

Notons que le tribunal, en se basant sur les décisions de plusieurs de ses confrères/consœurs, a décidé – car c’est son privilège d’arbitrer les amendes – que 1 000 \$ d’amendes étaient suffisants dans les circonstances! Vraiment bizarre!

#### Troisième erreur

Le syndicat demandait le paiement de 184,93 \$ comme cotisation au fonds de prévoyance pour payer l’avocat.

Ici madame la juge n’a pas fait son travail, car plusieurs décisions ont soutenu que l’article 1071 du Code civil réserve le fonds de prévoyance

pour les travaux majeurs et le remplacement de parties communes. C’est le fonds d’opération qui paye l’avocat; pas le fonds de prévoyance.

La juge a condamné la copropriétaire à payer ce montant, ce qui est après tout logique dans la vraie vie, mais totalement incorrect dans le monde juridique. Mais enfin!

#### Quatrième erreur

Ici le plat déborde.

Elle vient de condamner la copropriétaire à verser des sommes au fonds de prévoyance pour payer l’avocat et refuse d’accorder le même montant – facturé pour l’année en cours pour la même raison –, car « l’assemblée des copropriétaires n’a pas voté ce montant ».

Celle-là a dû être écrite tard le soir, car ce jugement de 5 pages est farci de références. Aucune sur l’article 1072 du Code civil qui donne le pouvoir au conseil de décréter des charges.

Évidemment le conseil a indiqué qu’il avait cotisé une deuxième charge au fonds de prévoyance pour payer l’avocat, ce qui n’est pas plus correct, mais refuser que madame paye? Alors qui va payer l’avocat madame la juge? Les 5 autres? Ils n’ont pourtant rien fait de mal. Ils n’ont pas de chien et payent leurs charges.

Vraiment un jugement bizarre qui nous fait répéter : surtout si votre cause est entendue par un juge frais nommé, soyez prêt à lui expliquer les réalités de la copropriété divise.

## On ne paye pas les avocats avec le fonds de prévoyance

On le dit et répète souvent : le fonds de prévoyance sert à payer les réparations majeures prévues et le remplacement des parties communes prévues aussi dans ce que le code civil (1071) nomme « estimation des dépenses futures »<sup>3</sup>.

### L’histoire

L’histoire est un peu compliquée et est la suite d’une longue saga impliquant un copropriétaire contre son voisin qui a installé une antenne parabolique alors que la déclaration l’interdit<sup>4</sup>.

### Le point

Le demandeur, parmi ses requêtes, demande au tribunal d’ordonner au syndicat et aux 3 autres copropriétaires de rembourser les sommes qu’ils ont pigées dans le fonds de prévoyance pour payer les avocats du syndicat qui a représenté en même temps le copropriétaire.



### La décision

Le tribunal a fait droit de cette demande et a obligé les copropriétaires à rembourser les sommes prises à même le fonds de prévoyance pour payer les avocats. Ce qui est tout à fait correct.

Il faut dire que ce n’est pas le premier jugement qui traite de ce sujet. Les plus célèbres sont Tremblay c. SDC Le St Claude J.E 2005-672 (C.S.)<sup>5</sup>; Verrières c. Bombardier 2001 R.D.1. 20 (C.A.); Gagné. C. SDC L’Escale 2007 QCCS 1550, appel rejeté QCCA 1839; et un ou deux autres. Tous, sans exception, comme d’ailleurs la doctrine à ce sujet, sont unanimes : le fonds de prévoyance ne peut servir à autre chose qu’aux objets de l’article 1071 du code civil.

Si quelqu’un contrevient à cela, il sera obligé de rembourser.

### Conclusion

Mettez cela dans votre grand livre de gestion. Car si vous le faites, vous pourriez vivre des moments désagréables.

<sup>3</sup> Le nom le dit : un fonds de prévoyance est pour les dépenses prévues.  
<sup>4</sup> Copropriété de 4 fractions. Clairvoyant c. Samson&SDC2646Eauvives.150-17-001849-105 (20 juillet 2011)  
<sup>5</sup> Ce jugement va encore plus loin. Comme les copropriétaires n’ont jamais assez cotisé au fonds de prévoyance durant plusieurs années, le tribunal condamne tout un chacun des copropriétaires (ils sont 5) à renflouer le fonds de prévoyance au niveau où il aurait dû être si tout le monde avait respecté la loi.



## Évolution dans les définitions

# Ameublements saisonniers

Il y a 25 ans tout le monde installait du tapis; aujourd’hui on veut du bois. Il y a 25 ans, les ameublements saisonniers consistaient en des chaises et tables en résine avec un parasol. Aujourd’hui on parle d’abris de toile et moustiquaire et de gloriette<sup>6</sup>.

En décembre, nous allons traiter d’un important (récent) jugement concernant les planchers de bois en regard de la destination et l’insonorisation; aujourd’hui nous allons regarder l’aspect des ameublements saisonniers modernes.

### L’histoire<sup>7</sup>

L’immeuble d’une copropriété a des terrasses et des balcons. Les deux sont des parties communes à usage restreint. Les deux ont droit d’installer des ameublements saisonniers, mais pas des auvents sur les balcons. Il n’est pas question d’auvent pour les terrasses.

Les terrasses sont délimitées par des dalles de béton. Le copropriétaire installe un Gazebo sur ses dalles, mais l’attache avec des câbles dans le gazon qui est une partie commune.

Plus encore, il dépense une fortune pour installer des bacs à fleurs, des aménagements paysagers et un système d’arrosage automatique sur le gazon qui part de sa partie privative vers le bord de la rivière. Tout cela sur les parties communes et tout cela sans avoir obtenu l’approbation de 1097 du code civil demandant 75 % des voix de tous les copropriétaires pour « aménager » et/ou « transformer » les parties communes.

### Le tribunal maintient la coutume

Évidemment, pour tous les aménagements paysagers et l’installation des cordes de soutien du Gazebo sur les parties communes, le tribunal ordonne de tout démolir sauf que, comme ce fut le cas dans l’affaire Boivin c. SDC Versailles et SDC Northcrest c. Batah (entre autres), le tribunal a donné un certain temps aux copropriétaires pour obtenir les 75 % nécessaires avant d’être obligé de démolir. Nous considérons cette attitude des tribunaux comme un rafraîchissement dans les relations syndicat/copropriétaires qui – pour les deux parties – sont loin de connaître toutes les subtilités de la loi.

Avant de sortir les fusils et de dépenser une fortune en frais juridiques, souvenez-vous de cela

et donnez du temps à votre copropriétaire fautif de trouver les 75 % nécessaires pour satisfaire ses fantaisies.



### Saisonnier

En ce qui concerne les « ameublements saisonniers » le tribunal a considéré qu’il faut évoluer avec la vie. Aujourd’hui, tout « ameublement » digne de ce nom c’est-à-dire un meuble qui s’installe et se désinstalle facilement est un « ameublement saisonnier » Comme c’est le cas pour un gazebo.

Il faut noter que le toit du gazebo peut être assimilé à un « auvent » qui dans ce cas est interdit sur les balcons, mais pas sur les terrasses.

Il faudra lire attentivement votre déclaration pour ajuster cette nuance.

Mais ici, ce qui est important de savoir c’est qu’une chose à une époque peut être une autre dans le monde d’aujourd’hui. Cela pourrait vous éviter de faire des procès pour rien.

<sup>6</sup> Beaucoup mieux connu sous le nom de Gazebo.  
<sup>7</sup> SDC du Bourg de la Rive c. Bronstein; 500-17-050695-090 (30 juin 2011) Hon Geneviève Marcotte, J.C.S.



Bientôt  
au service  
de nos membres



Nous avons reçu une lettre concernant un article récent portant sur les pompiers.

La voici.

# Pas contents, les pompiers!

Monsieur le président de l’Association

Nous sommes les procureurs de la Ville de Laval. Nous avons été mandatés afin de vous faire parvenir la présente.

Nous avons été mis au courant de la publication de l’article mentionné en objet<sup>1</sup> suite à une inspection tenue par le Département de Sécurité incendie du Service de protection des citoyens de notre cliente, dans un immeuble détenu en copropriété sur le territoire de la Ville de Laval. Nous aimerions vous soumettre quelques commentaires que nous estimons pertinents.

Tout d’abord, nous désirons vous indiquer qu’en ce qui a trait à la Ville de Laval<sup>2</sup> ou à son Département de sécurité incendie, il n’est nullement question, lors d’une intervention, d’émettre, ni de prétendre émettre, aucune ordonnance que ce soit. Les ordonnances, comme vous l’indiquez judicieusement dans votre article, relèvent du ressort des tribunaux, en l’occurrence, de la compétence exclusive de la Cour supérieure.

Selon les procédures établies par la Ville de Laval, lorsqu’il appert qu’une situation n’est pas conforme à la réglementation municipale, un avis d’infraction est d’abord envoyé au propriétaire ou à l’occupant de l’immeuble visé et ce n’est qu’en cas d’absence de collaboration de sa part pour la régularisation de la problématique qu’une requête est introduite devant la Cour supérieure afin qu’une ordonnance soit émise pour contraindre le contrevenant à effectuer des travaux correctifs requis ou à cesser un usage non conforme.

# Lettre de nos lecteurs

En second lieu, nous notons que votre article s’inscrit dans un contexte particulier, dans le cadre duquel 48 copropriétaires d’un immeuble ont reçu des avis alors qu’une seule inspection a eu lieu, dans une seule partie privative de cet immeuble. Cependant, en ce qui a trait aux réticences que vous exprimez quant à l’utilisation des normes actuelles de sécurité incendie et non des normes de l’époque de la construction pour évaluer la conformité d’un immeuble ou d’une partie d’un immeuble face à la réglementation en vigueur, nous devons exprimer notre désaccord. En effet, en matière de sécurité publique et de prévention des incendies, les tribunaux ne reconnaissent aucune défense de droit acquis. Si une construction n’est plus conforme aux normes du moment, le propriétaire se doit d’effectuer des travaux correctifs. Il est toutefois possible que certaines solutions alternatives soient considérées acceptables, ce qui est évalué au cas par cas.

Finalement, nous désirons porter à votre attention que, selon le règlement L-9000, en vigueur sur le territoire de la Ville de Laval et qui concerne la prévention des incendies, lequel incorpore, par renvoi, notamment, le Code national de prévention des incendies, les inspecteurs du Département de sécurité incendie sont autorisés à pénétrer dans les immeubles à toute heure raisonnable pour effectuer des inspections visant à assurer la conformité du bâtiment à la réglementation. Ce pouvoir est prévu à l’article 411 de la Loi sur les cités et villes [L.R.Q. c. C-19]. Ainsi, dire que les représentants d’un Service d’incendie n’ont pas d’autorité dans un immeuble, en faisant notamment une distinction entre le fait qu’un édifice est « public » ou « privé » est inadéquat.

Il arrive quelquefois que des propriétaires d’immeubles sur le territoire de la Ville de Laval émettent des réticences quant à l’intervention des inspecteurs municipaux sur leur propriété et, de surcroît, quant aux travaux correctifs qui leur sont demandés. Cependant, en général, quant ces propriétaires sont informés qu’il y va de la sécurité des personnes et des biens, les inspecteurs du Département de sécurité incendie de la Ville de Laval trouvent une oreille attentive. Nous ne croyons pas qu’il soit judicieux de suggérer, comme vous semblez le faire dans votre article, que les inspecteurs municipaux n’ont pas d’autorité dans les immeubles détenus en copropriété ou dans les immeubles « privés » à moins d’y avoir été préalablement « invités ».

Comme nous le mentionnions au tout début de la présente lettre, nous avons été mis au courant de votre article suite à des inspections tenues par le Département de sécurité incendie de la Ville de Laval. En effet, ce sont des copropriétaires qui s’autorisaient de votre article pour refuser de collaborer avec les inspecteurs du Département de sécurité incendie qui leur en ont remis une copie.

<sup>1</sup> L’article semble faire référence au texte « Foyers au bois : Encore les pompiers » paru au Bulletin No 125 : t. 2010. Deux autres textes ont été publiés sur le sujet des pompiers concernant leur pouvoir d’interférer dans nos vies : Décembre 2009 et Juin 2008 :

<sup>2</sup> Cette lettre pourrait mentionner toute ville. Elle n’est pas spécifique à la seule Ville de Laval quoique ce soit le service des incendies de Laval qui a mandaté Me Caron pour nous adresser la présente.

Puisqu’il nous semble que votre article visait avant tout à dénoncer une situation particulière, sous toutes réserves, discutable et qu’il n’était sûrement pas de votre intention de déclencher une levée de boucliers contre les Services de sécurité incendie des grandes villes du Québec, nous ne pouvons que déplorer cet effet incident. Nous tenions cependant à vous en aviser.

Nous espérons que vous tiendrez compte de nos commentaires, qui se veulent constructifs, et qu’un rectificatif sera effectué lors de votre prochaine publication. N’hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions ou tous commentaires.

En terminant, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos salutations distinguées.

ALLAIRE & ASSOCIES

Joselin Caron  
Joselin Caron, avocat  
J.C./gbm



### Notre réaction!

# Nous ne voulons pas bruler; nous voulons être respectés!

Intéressante cette réponse des pompiers de Laval. Elle nous arrive suite à la décision de plusieurs membres de faire valoir leurs droits dans ce genre de situation et de refuser l’accès de l’immeuble aux pompiers voulant – tout enroulés qu’ils sont dans leur « costume à la badge chromée » – inspecter d’autorité l’immeuble en copropriété divise.

Nous avons parlé avec l’interlocuteur du service des incendies de Laval et lui avons rappelé que les Lois et règlements des Cités et Villes sont bien corrects, mais que les règlements de ces mêmes villes ne sont jamais supérieurs aux prescriptions de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne ni à celles du Code civil.

À titre de rappel, voici les trois articles de la Charte des droits et libertés sur lesquels vos droits sont assis :

5. TOUTE PERSONNE A DROIT AU RESPECT DE SA VIE PRIVÉE.
6. TOUTE PERSONNE A DROIT A LA JOUISSANCE PAISIBLE ET À LA LIBRE DISPOSITION DE SES BIENS, SAUF DANS LA MESURE PRÉVUE PAR LA LOI.

Et surtout l’article 7 :

7. LA DEMEURE EST INVOLABLE.



# Lettre de nos lecteurs

## Votre demeure est inviolable

L'inviolabilité de votre demeure veut dire que personne, ni pompier, ni police, ni le maire ou le premier ministre, ne peut entrer chez vous sans être invité ou sans vous présenter un mandat délivré par le tribunal leur donnant accès à votre immeuble.

## Les parties communes, elles?

Votre partie privative, l'endroit où vous demeurez et vivez, est nettement et carrément inviolable par qui que ce soit.

Ainsi, qu'en est-il des parties communes. Cette question fut posée au tribunal dans l'affaire *Comité paritaire de l'entretien des Édifices publics c. Sdc Northcrest*<sup>3</sup>. Le tribunal a conclu que les parties communes, étant des extensions des parties privatives - chaque partie privative est l'un des deux éléments d'une fraction, l'autre étant une quote-part des parties communes<sup>4</sup> - ces dernières (parties communes) sont, par extension, des parties privatives aux fins de l'inviolabilité des immeubles détenus en copropriété divise.

En résumé, peu importe ce que dit le règlement de votre ville, personne (pompier inclus) ne peut entrer dans votre immeuble sans être invité ou sans un ordre de la Cour. Sauf évidemment si la maison brûle ou si quelque chose se passe pouvant mettre la vie des gens en danger, mais dans ces cas-là, personne ne songerait évidemment à empêcher qui que ce soit d'agir.

## L'aide appréciée des pompiers

Mais, on ne veut pas brûler. Plus encore, on aime le travail des pompiers.

Plusieurs membres, au fil des ans, ont su apprécier le travail bien fait des pompiers.

O.K.! On élimine ceux et celles qui ont l'égo plus gros que la « badge » mais règle générale, les pompiers font un bon travail d'inspection et de recommandation.

C'est l'attitude qui accroche souvent. Genre : « *La loi de la Ville nous donne tous les droits. Vous ne pouvez pas nous empêcher d'entrer.* » Ou une déclaration du genre. C'est ça qui est inacceptable. Les pompiers n'ont pas tous les droits; nous sommes encore (pour l'instant) une société de droit; pas une société de bras.

Alors, ce que nous demandons, c'est le respect de ce que nous sommes : des édifices privés. Si les pompiers veulent nous visiter, ils doivent faire comme tout le monde et prendre rendez-vous. Et si le conseil du syndicat ne veut pas de leur visite, les pompiers doivent respecter cela.

S'ils insistent, il leur faudra s'adresser au tribunal pour tenter d'obtenir une ordonnance. Dans ce cas, vous n'aurez pas le choix.

## Le rapport des déficiences

L'autre aspect du travail des pompiers est leur rapport de déficiences. Nous le répétons - ce rapport est généralement de très bonne facture; il est très apprécié par tout le monde. Où le bât blesse, c'est lorsque ces mêmes pompiers insistent pour que toutes leurs recommandations soient suivies à la lettre par le syndicat.

Là non plus nous n'embarquons pas. « *Merci pour le rapport. Nous*

***La demeure de la personne est inviolable dit l'article 7 de la Charte québécoise des droits et libertés.***

***Les parties communes sont des extensions des parties privatives et par conséquent, elles ont le même statut a dit le tribunal.***

***Donc, l'ensemble de notre immeuble est inviolable et personne ne peut y entrer sans être invité ou sans mandat de la cour; urgence exceptée .***

*en prenons bonne note et verrons à l'étudier et s'il y a lieu à l'appliquer, en tout ou en partie.* » Voilà ce qu'il faut répondre aux pompiers.

Hélas! Encore ici, ces pompiers se montrent insistants et très souvent menaçants. « *Si vous ne le faites pas, nous vous mettrons à l'amende* » est la chanson habituelle quand les syndicats se montrent réticents à exécuter leurs demandes.

Non! Non et non! Qu'on-dit. Nous ne sommes pas des édifices publics et personne ne peut nous obliger - outre les normes conventionnelles de sécurité ou une loi du parlement - à nous conformer aux nombreuses - et souvent coûteuses - demandes de nos amis les pompiers. Surtout que plusieurs de ces recommandations ne peuvent être appliquées sans l'approbation de 75 % des voix de tous les copropriétaires (article 1097 du Code civil), ce qui n'est pas évident.

## Ils sont organisés

Mais préparez-vous à du harcèlement systématique si vous ne faites pas l'agneau.

Plusieurs corps de pompiers du Québec semblent avoir engagé des anciens collecteurs de comptes pour faire le suivi de leur visite. Ces gens sont tenaces et persévérants. Ils vous bombarderont de lettres, de téléphones, de visites impromptues, de menaces et de contes du Bonhomme Sept Heures, jusqu'à ce que quelqu'un - dans l'administration du syndicat - décide qu'il en a assez et plie. Des tactiques dignes de celles employées par nos bons vieux vendeurs de porte-à-porte du temps.

## La part des choses

Nous répétons que le travail d'inspection des pompiers est (généralement) de haute qualité et qu'il faut l'apprécier à sa juste valeur. Nous parlons du rapport des déficiences évidemment.

C'est à partir du moment où des gens débordent de leur mandat et se mettent à jouer du bras que nous les apprécions moins.

## Menaces

En passant, nous avons hâte qu'un constat d'infraction soit donné par un département des incendies pour ne pas avoir donné suite à leur rapport. Et qu'un syndicat décide de faire valoir ses droits devant le tribunal.

Nous pourrions appuyer beaucoup solidement ce que nous vous indiquons depuis maintenant les 17 ans que le nouveau Code civil existe. ▶

Roger Leroux  
Estimateur



**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

Courriel : [etancheitetotale@hotmail.com](mailto:etancheitetotale@hotmail.com)  
[www.etancheitetotale.ca](http://www.etancheitetotale.ca)



**CONSTRUCTION ARGUS inc.**

**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  
- Calfeutrage de très haute qualité avec garantie

• Spécialistes : édifices en hauteur

**514 624-6536 FAX : 514 696-8995**  
**[arguss@videotron.ca](mailto:arguss@videotron.ca)**

License RBQ : 2543-4697-04



## MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

SYLVAIN D. CLERMONT

## CLASSIQUE DE GOLF 2011

Le 30 août dernier, la 8<sup>e</sup> Classique de golf a, encore une fois, été un beau succès en termes de participation. En effet, grâce aux membres professionnels et fournisseurs, nous avons affiché complet et cela a permis à de nombreux administrateurs de syndicats de s'amuser et de parfaire leur réseautage. Je profite également de l'occasion pour féliciter monsieur Pierre Beaugrand-Champagne, président du comité organisateur, pour son dévouement et sa disponibilité ainsi que les autres membres du comité.

## COLLOQUE 2011

Comme vous le savez, notre colloque se tiendra cette année à Laval le samedi 29 octobre prochain. Une des principales raisons de vous inscrire sans plus tarder est le fait que nous présenterons en primeur les résultats du travail du comité du Plan de gestion de l'actif composé de quatre professionnels renommés : Hubert St-Pierre, Réjean Touchette, Benoit Allaire et Thierry Ségard. De plus, nous aurons le privilège d'avoir notre président, monsieur Charlebois, pendant toute la journée cette année car il participera activement à chacun des blocs de formation de cette journée. Alors, si vous voulez être sûr d'être présent, réservez votre place dès maintenant!

## COURS DE FORMATION

Nous vous rappelons que l'ASCQ dispense à travers toute la province des cours de formation visant à aider les administrateurs et les gestionnaires à parfaire leurs connaissances dans le domaine de la copropriété. Consultez notre site Internet afin d'obtenir la liste complète des prochaines formations.

## ÊTES-VOUS UN SYNDICAT 5 ÉTOILES OU QUI VOIT DES ÉTOILES?

Afin de donner vie à un projet auquel notre président rêve depuis quelques années, nous sommes à mettre sur pied un nouveau comité qui aura pour mission de créer un système d'accréditation des syndicats de copropriété. Ainsi, tout comme pour les hôtels, nous souhaitons offrir aux membres de l'association l'opportunité de faire évaluer la qualité de gestion de leur syndicat et d'augmenter de cette façon la notoriété de leur immeuble. Nous vous tiendrons informé dans les prochains bulletins des développements de ce nouveau projet. ▶

<sup>3</sup> J.E 99-1390, D.T.E. 99T-616 [1999], R.J.Q. 1830, REJB 1999-12694 (C.Q.). Cette décision continue de faire jurisprudence.

<sup>4</sup> 1047, C.c.



Nos services

Réformez votre  
Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE  
La Capitale  
Pour vos employés  
Informez-vous  
Josée Charlebois  
514 866-3557 • 1 800 568-5512

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

RONA

Fière partenaire de l'ASCQ

Danielle Paquin  
Chargée de comptes nationaux  
514 209-4787  
danielle.paquin@rona.ca

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

Question? Expert  
Conseil Problème?  
CONDOréseau.com Nos professionnels et experts  
vous répondent  
en 48 heures!  
Gestionnaires Copropriétaires

INFOCONDO

[Publireportage]

ENTRETIEN MÉNAGER!  
Voici d'excellentes raisons de choisir Jan-Pro?

Vous croyez sans doute que toutes les compagnies d'entretien se ressemblent? Que faire le ménage consiste simplement à prendre une chaudière, un peu de savon, une vadrouille, quelques torchons et le tour est joué? Nous vous invitons à y regarder de plus près.

Posez-vous d'abord des questions sur la personne qui fera l'entretien de votre milieu de travail. D'où provient-elle? A-t-on vérifié ses antécédents? S'agit-il d'une personne qui fait ça en attendant parce qu'elle vient de perdre son emploi? Est-elle couverte par une assurance? Offre-t-elle une garantie? A-t-elle reçu une formation spécialisée? Quels produits et outils utilise-t-elle? Et enfin, quelles sont ses méthodes de travail?

Un propriétaire d'entreprise aura plus d'intérêt à assurer un bon service qu'un employé le fera et plus son investissement sera important, plus il en prendra soin! Encore faut-il qu'il ait reçu une formation appropriée et qu'il soit soutenu par une solide organisation pouvant l'assister avec des entreprises œuvrant dans un domaine spécialisé et bien souvent, normé (milieu médical, dentaire, alimentaire, pharmaceutique, aéronautique, scolaire, etc.).

Les produits utilisés par votre responsable de l'entretien ménager ont un impact significatif sur votre environnement. Utilise-t-il des produits domestiques, avec un Ph peu contrôlé, corrosif, toxiques pour l'environnement, allergènes, même nocifs pour la santé causant des dommages à votre équipement, mobilier ou à un instrument spécialisé?

Qu'en est-il de ses outils de travail? **Utilise-t-il le même torchon dans votre toilette et votre micro-ondes?** Trempe-t-il sa vadrouille dans l'eau qu'il vient de souiller avec les résidus de votre entrée avant de faire la réception, la salle à manger et les toilettes, toujours avec la même eau sale? Possède-t-il des outils spécialisés pour préserver le matériel informatique? Nettoyer les endroits difficiles à atteindre?

Sait-il faire la différence entre nettoyer, désinfecter et stériliser? Sait-il comment minimiser les risques de contamination croisée? Est-ce

que les produits qu'ils utilisent laissent un résidu qui servira de nourriture aux bactéries, virus et microbes? Peut-il prévenir, contenir ou enrayer une éclosion ou une pandémie bactérienne? Pouvez-vous mesurer l'efficacité de ses processus de nettoyage?

Plus on s'y attarde et plus on constate que l'entretien ménager, c'est l'affaire de professionnels comme Jan-Pro. Choisir Jan-Pro c'est choisir un partenaire d'affaires qui comprend vos besoins d'entretien. La personne qui sera responsable d'entretenir votre place d'affaires est un franchisé qui a choisi avec fierté de devenir professionnel de l'entretien ménager, qui a investi pour devenir propriétaire de son entreprise et qui est supporté par une entreprise spécialisée dans l'entretien commercial et ayant un rayonnement international.

Les produits, l'équipement et les procédés Jan-Pro ont fait leur preuve et sont à la fine pointe de la technologie. Entre autres, Jan-Pro emploie des solutions de nettoyages sans résidu, non toxique, non corrosives et sans COV. Jan-Pro enseigne l'usage de microfibres à code de couleur pour limiter la contamination croisée, d'aspirateurs dorsaux à 4 niveaux de filtration. Les franchisés de Jan-Pro savent comment contenir les risques de propagation de bactéries nocives pour la santé de vos employés et celle de vos visiteurs.

Faites comme plus de 1300 clients au Québec et découvrez pourquoi des entreprises comme Desjardins, Jean Coutu, Ultramar et Iris ont choisi Jan-Pro comme maître d'œuvre de l'entretien commercial de leur établissement et bénéficient quotidiennement d'un environnement de travail plus sain. Demandez-nous une estimation gratuite et découvrez pourquoi choisir Jan-Pro, c'est choisir la dernière compagnie d'entretien avec laquelle vous voudrez faire affaire! Parce qu'avec Jan-Pro, ensemble, **on fait bon ménage!**

JAN-PRO  
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Situé sur le Chemin  
de la Côte des Neiges, au  
cœur du quartier universitaire  
de Montréal.

# Le château DUPUIS

**L**e Château Dupuis construit en 2007-2008, est un immeuble de prestige aux lignes modernes et épurées qui accueille soixante copropriétaires ainsi qu'une clinique médicale, un café internet, un magasin de téléphones portables et 2 commerces de restauration, le tout réparti sur 7 étages.



Situé au cœur du quartier universitaire, à quelques pas de la station de métro Côte-des-Neiges, de l'hôpital Général Juif, du CHU St-Justine et de St-marys, de l'Oratoire St-Joseph, entouré d'innombrables commerces d'alimentation et de restauration, de librairies (Renaud Bray et Olivieri) et de café-terrasse (Second Cup, Brûlerie St-Denis, Starbucks, Java-U, Première Moisson...), le Château Dupuis représente l'endroit par excellence dans le quartier Côte-des-Neiges, quartier multiethnique, où il faut habiter et où il fait bon vivre!

Cinq étages de copropriétés, un penthouse, un rez-de-chaussée commercial et deux étages sous-terrain de stationnements, deux ascenseurs ultras modernes, ce bâtiment tout de béton et de murs rideaux à fenestration abondante est muni de systèmes d'alarme sophistiqués, de gicleurs tant dans les aires publiques que dans les parties privatives, d'un système d'interphone, d'une génératrice d'urgence et de systèmes de ventilation pour toutes les aires publiques. Chaque copropriété possède son propre système d'air conditionné.



Cinq étages de copropriétés, un penthouse, un rez-de-chaussée commercial et deux étages sous-terrain de stationnements

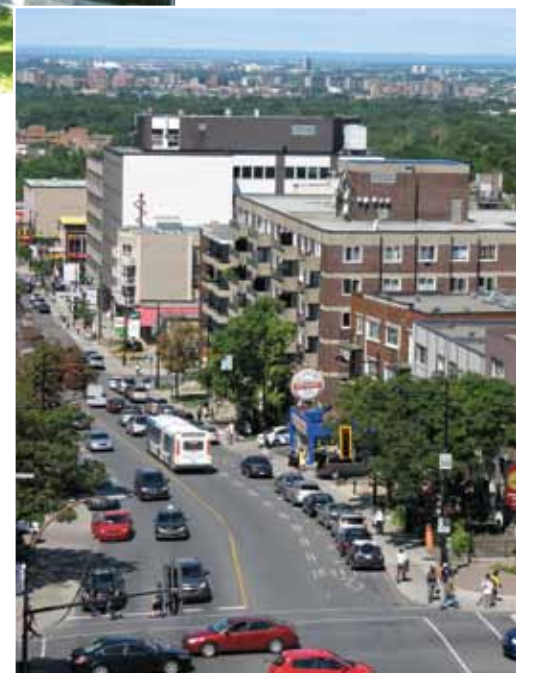


Le conseil d'administration(CA) du syndicat de copropriété Château Dupuis gère l'édifice en bon père de famille : un budget annuel d'opération équilibré, un solide fonds de prévoyance basé sur un plan de maintien des actifs échelonné sur 25 ans avec une vision pour les trente-cinq prochaines années, un concierge résident, des états financiers consolidés et vérifiés par une firme de vérificateurs indépendants, des fournisseurs réputés, une police d'assurance basée sur une évaluation indépendante du bâtiment.

De surcroît, le CA a confié la gestion quotidienne de l'édifice à « Gestion immobilière LaucAndrique », firme réputée pour la qualité de sa gestion des actifs auprès de plus de 7 000 unités de copropriétés au Québec.

Pour faciliter la revente de ses copropriétés, le Conseil a de surcroît retenu les services conseil d'un courtier réputé, monsieur Martin Desjardins, dont on retrouve les coordonnées sur notre site Internet [www.chateaudupuis.net](http://www.chateaudupuis.net), site CondoRéseau auquel notre syndicat est associé. ▀

Antoine Boulizon  
[Le.chateaudupuis@gmail.com](mailto:Le.chateaudupuis@gmail.com)



## EXPO condo 2012

DE LA COPROPRIÉTÉ  
au Québec

12-13-14 avril 2012

Parrainé par l'Association des syndicats de copropriété du Québec, le premier forum de la copropriété au Québec aura lieu dans le cadre du lancement d'EXPOcondo. Ce rendez-vous printannier au tout nouveau rassemblement populaire sur la copropriété aura lieu au **complexe Desjardins de Montréal**, et l'entrée sera **GRATUITE pour tous**.

Pour information : 514 380-8398  
[www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca)





COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGENCE DE SÉCURITÉ				
IGS Inc.	Montréal	Dror Medav	514 489-6336	dror@igssecurity.com
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	Québec	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
• ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec inc.	Montréal	Richard Delisle	450 688-7222	ascvertec@videotron.ca
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	1 877 878-8661	morin.consultant@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise	Outaouais	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	Québec	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
• AVOCATS				
ASCQ	Provincial	Me Paul-André Lebouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Québec	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Heenan Blaikie	Provincial	Me Bernard Jolin	514 846-2205	bjolin@heenanblaikie.com
Me Gaëtan Mathieu	Québec	Me Gaëtan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Expert inc.	Montréal	Donat Doganieri	450 666-7117	doganierid@videotron.ca
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL				
Chauffage Inter-Provincial	Provincial	Richard Cyr	514 856-1683	richard@chauffageinterprovincial.com
Climatisation du Nord	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	clauddegogbout04@hotmail.com
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service.gerstat@videotron.ca
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay C.G.A	Montréal	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
Richard Bédard, CGA Auditeur	Québec	Richard Bédard, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcga.com
Ruel & Associé Comptables Agréés inc.	Provincial	Philippe Ruel, c.a.	418 835-1882	pruel@ruelassca.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Jocelyn Riendeau, CA, CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONTRÔLE D'ÉCONOMIE ÉNERGÉTIQUE				
Fusion Énergie	Provincial	Norman Boudreau	450 687-1522	nboudreau@fusionenergie.ca
• DÉTECTEURS DE GAZ				
Opéra Électronique inc.	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
• ENREGISTREMENT AUDIO D'ASSEMBLÉES - MULTIMÉDIA				
Studio Xpress	Montréal	Denis Laframboise	514 951-1287	info@studioexp.ca
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ENTREPRENEURS GÉNÉRAL				
Construction I.O.S. inc.	Montréal	Sen Oleksiy	514 836-5107	sen.oleksiy@gmail.com
RSB spécialistes en bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société générale de construction BPF. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	ebeaumier@sogecobpf.com
• ENTRETIEN COMMERCIAL - ENTRETIEN MÉNAGER				
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	1 877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
Distinction Service Plus inc.	Montréal	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
STS Maintenance	Montréal	Sylvain David	514 312-8283	sdavid@stsmaintenance.com
• ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Eximo Montréal	Montréal	Richard LaHaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXTERMINATION – CONTRÔLE DES ANIMAUX				
Animex	Montréal	Martin Gauthier	514 659-9726	mgauthier@animex.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉS				
Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
Devcomax	Montréal	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireru@gmail.com
Gamma Services Immobiliers	Montréal	Alain Boulерice	514 384-7225	aboulерice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Gival	Montréal	Véronique Labrie	514 766-3491	info@gival.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	gilm@qc.aira.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion immobilière Rimax	Montréal	Richard Tadros	514 571-0399	richard@rimaxinc.ca
Gestion Immobilière Sentinel	Montréal	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	Montréal	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	Montréal	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Les Gestions Sinat	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	info@gestionsinat.com
Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde, M. Ing.	514 527-7333	jp@consultantsNCP.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Montréal	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@gl.t.ca
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE , TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Construction Control Inc.	Provincial	Boris Santander, ing.	514 574-1422	boris@constructioncontrole.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Protelcom	Montréal	Guy Robillard	514 932-8282	guy.robillard@protelcom.qc.ca



## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT</b>				
ALLB inc.	Montréal	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
<b>• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
<b>• LOGICIELS COMPTABLE</b>				
Condo Manager	Montréal	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
<b>• MAÇONNERIE</b>				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>• NETTOYAGE DE CONDUITS</b>				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
<b>• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE</b>				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
<b>• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	Montréal	Pascale Blais	450 628-6868	pblais@cplsolutions.ca
<b>• PEINTRE – ENTREPRENEUR</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
<b>• PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
<b>• QUINCAILLERIE</b>				
RONA inc.	Provincial	Danielle Paquin	514 209-4787	danielle.paquin@rona.ca
<b>• RANGEMENT ET ENTREPOSAGE DES PNEUS</b>				
Métal Sigma inc.	Montréal	Christian Richard	514 386-8243	crichard@me.com
<b>• RESTAURATION DE BÉTON</b>				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
IMPERCO C.S.M. Inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
LES CIMENTIERIS M.C. Inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. CONSTRUCTION INC.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
<b>• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES</b>				
Groupe Fenestra	Provincial	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
<b>• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU – PISCINES &amp; PLAGES</b>				
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
<b>• SERRURIER</b>				
La Clef	Montréal	Daniel Sabbah	514 992-4562	dannysabbah@hotmail.com
<b>• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>				
Banque Scotia	Provincial	Raymond Pean	450 647-6730	raymond.pean@banquescotia.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
<b>• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION</b>				
Groupe Miro Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupepiro.com
<b>• TOITURES</b>				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

8<sup>e</sup>

Classique

de golf annuelle

Un franc succès!

Merci à tous nos partenaires et commanditaires

# LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

## POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE ?

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

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

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

Ou visitez notre site Internet au **[www.laucandrique.ca](http://www.laucandrique.ca)**

## 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** !

**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](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)



# L'ALTERNATIVE

au remplacement des fenêtres

Le reconditionnement d'une fenêtre existante lui confère une étanchéité égale, voire supérieure à celle des modèles neufs en vente sur le marché. Cette mise à niveau permet d'économiser des sommes d'argent considérables, et elle est conforme au concept du développement durable.



## Nos services

Pionnier dans la remise à neuf des fenêtres conventionnelles et patrimoniales, tout autant que les portes patio, Le Groupe Fenestra propose une approche dont les résultats ont été testés en laboratoire.



## Les avantages

Le développement durable contribue à réduire le gaspillage. La remise à neuf Fenestra produit infiniment moins de déchets que le remplacement des fenêtres.



## Le Groupe Fenestra

Sa naissance découle d'une réflexion approfondie sur le gaspillage propre à nos sociétés de consommation, et d'un désir d'innover en vue d'épouser le concept du développement durable.

### MONTREAL

9123 Champ d'Eau  
Montréal (Qc) Canada  
H1P 3M3  
514.993.3333  
1.800.994.6404

### QUÉBEC

2299, Boul. du Versant-Nord  
Québec (Qc) Canada  
G1N 4G2  
418.265.3330  
1.800.994.6404

### OTTAWA

440, Laurier Ave #200  
Ottawa (Ontario) Canada  
K1R 7X6  
613.262.0733  
1.800.994.6404