

# de la copropriété **PLUS**

*au Québec*

## [ Capsules ]

- LA RÉGIE DU BÂTIMENT
- STATISTIQUES : C'EST PARTOUT PAREIL!
- LE DRAPEAU CANADIEN

## Les copropriétaires difficiles

### Modèles de clauses

Gestion de la  
sécurité

Lettre du service de  
Sécurité des Incendies



### Le Chambord

Sur les berges de la rivière des Prairies, à l'Île Paton

### Autour des tribunaux :

- Autour de l'article 1077 C.c.
- Une chicane de copropriétaires se règle entre eux



**Depuis 1976**

L'Association des syndicats  
de copropriété du Québec





## EFFICACE ÉNERGÉTIQUEMENT, RENTABLE FINANCIÈREMENT !

Profitez du programme Bâtiments pour réaliser vos projets d'efficacité énergétique. Grâce aux avantages qu'il vous offre, vous pourriez économiser de bien des façons :

- Économies d'électricité récurrentes
- Réduction des coûts d'exploitation
- Amortissement plus rapide de l'investissement

Pour nous joindre, composez le 1 855 817-1433 ou allez au [www.programmebatiments.com](http://www.programmebatiments.com).



### ***Bâtiments***

PROGRAMME DE SOUTIEN AUX PROJETS  
D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Un programme d'Hydro-Québec géré par ÉnerCible



## 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

Guy Thouin

### ■ RÉDACTION

Michel G. Charlebois

### ■ COLLABORATEURS

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 Marcil, consultant en informatique  
Anne O'Farrell, collaboration spéciale, révision anglaise

### ■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Guy Thouin, directeur exécutif  
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)

### ■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

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

### ■ PAGE COUVERTURE

Le Chambord (Île Paton)

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](mailto:ascq@ascq.qc.ca)

T. 514 866-3557 | F. 514 866-4149  
Sans frais : 800 568-5512

## CONDO réseau

Depuis plus d'un an, en collaboration avec CondoMarketing, l'ASCQ offre gratuitement l'implantation du service d'intranet à ses membres.  
**À ce jour 375 syndicats utilisent CondoRéseau.**

### BONNE NOUVELLE

L'ASCQ et CondoMarketing vous offre GRATUITEMENT la gestion de votre site Internet CondoRéseau incluant l'ajout des documents, l'affichage de nouvelles ainsi que la mise à jour des membres inscrits ayant droit d'accès à l'intranet suivant l'autorisation du CA.

**Pour obtenir les détails de ce nouveau service gratuit, veuillez communiquer avec Vicky Blackburn au 514 866-3557**

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



Réservez dès maintenant votre présence au plus important rassemblement annuel de l'Association des syndicats de copropriété du Québec.

### Information et inscription

Courriel : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca)  
Téléphone : 514 866-3557 / 1 800 568-5512

### Thème : La gerance

### Voir le programme complet de la journée - page 25

3 novembre 2012

Ville de Laval

Château Royal

3500, boul. du Souvenir  
Laval (Québec) H7V 1X2  
Stationnement gratuit



**ASCQ**

L'Association des syndicats  
de copropriété du Québec

## Sommaire

- Capsules ..... 4
- In the news ..... 5
- Soliciting bids ..... 7-8
- Toujours les copropriétaires difficiles ..... 9
- Services exclusifs offerts par l'ASCQ ..... 10-11
- Lettre du Service de Sécurité des Incendies ..... 12-13
- Modifications aux parties privatives ..... 15-16

- Chronique Heenan Blaikie ..... 17
- Autour des tribunaux ..... 20 à 22
- Nouvelles de la CORGEC ..... 23
- Les CONDO Week-ends / Les Soirées du CONDO ..... 24
- 24<sup>e</sup> colloque annuel ..... 25
- Info Condo ..... 26
- Le Chambord ..... 28-29
- Mot du directeur général ..... 30
- Bottin des fournisseurs ..... 31 à 34

# [ Capsules ]

## ■ LA RÉGIE DU BÂTIMENT BRASSE EN MASSE!

La Régie du bâtiment (RBQ) a publié coup sur coup deux projets majeurs en juin. Le premier concerne une modification en profondeur du plan de garantie des maisons neuves et le deuxième prévoit l'ajout du Chapitre VIII au Code de sécurité du Québec. L'ASCQ a fait parvenir ses commentaires au président de la Régie.

### Plan de garantie des maisons neuves

Depuis la mise en place de ce plan provincial, seules les constructions de moins de 4 étages sont concernées. Une bâtisse de 4 étages et plus n'est pas couverte par le plan provincial. Il y a des plans privés majoritairement offerts par l'Association Provinciale des Constructeurs d'Habitation du Québec (APCHQ) et l'Association de la Construction du Québec (ACQ). Ces plans sont corrects, mais ne sont supportés par aucune garantie provinciale. Depuis 1993, date où le ministre du Travail d'alors Norman Cherry a lancé le projet, l'ASCQ demande à ce que tous les bâtiments divisés en fractions (copropriété) soient couverts et ce, peu importe leur hauteur. Évidemment, nos moyens de pression n'arrivent pas à la hauteur de ceux déployés par les associations patronales. Toutefois, nous persistons et nous avons réitéré notre demande, mais que personne ne se fasse d'illusion : la hauteur des semelles des associations patronales est encore plus haute qu'en 1993. Le plan de garantie sous le contrôle de la RBQ continuera donc d'ignorer les constructions de 4 étages et plus.

## ■ NOUVEAUTÉS DU PLAN DE GARANTIE

Le véritable objectif de la « modernisation » du plan est de transformer complètement sa gestion. Il faut se rappeler que la RBQ, responsable du plan, le fait gérer par d'autres. Il y a deux administrateurs actuellement : l'APCHQ et l'ACQ. Mais comme on le sait, plusieurs constructions sont déficientes et ça coûte très cher de corriger les vices de construction. Les revenus de primes commencent à être insuffisants et on élimine donc ces « administrateurs » capitalistes et privés pour les remplacer par des organisations sans but lucratif (OSBL). Une belle passe. Actuellement, si l'APCHQ et l'ACQ ont des problèmes de gestion du plan, c'est à eux de les régler. Avec la nouvelle structure, qui continuera sûrement à être contrôlée par l'APCHQ et l'ACQ, ce sera à la RBQ de supporter le fardeau des problèmes financiers. Il y a ainsi de grandes chances que nos taxes soient de nouveau à l'œuvre. Mais bon!

## ■ CODE DE SÉCURITÉ

L'ajout du Chapitre « VIII » au Code de sécurité dont tout le monde parle depuis deux ans a finalement été publié à la Gazette officielle du 20 juin

2012. Le Code de sécurité découle de la fameuse Loi 122 qui a servi d'excuse à quelques-uns pour faire peur au monde. C'est ce fameux Chapitre VIII (8) qui obligera tous les propriétaires d'édifices de cinq étages et plus à faire vérifier régulièrement leurs façades par un ingénieur et de tenir un registre en conséquence. Il en sera de même pour les stationnements souterrains à étages. Remarquez que les stationnements souterrains d'un seul niveau ne sont pas concernés. Notez que ce règlement n'est pas encore en vigueur et qu'il peut recevoir des modifications majeures avant sa mise en application. Attendez les nouvelles de ce Bulletin avant de vous énerver. Mais prenez tout de même vos précautions en mettant un petit quelque chose dans votre prochain budget.

## ■ STATISTIQUES : C'EST PARTOUT PAREIL!

Nous vous avons déjà rapporté les résultats de la recherche américaine sur la copropriété divisée commandée par la US Department of Housing and Urban Development (HUD) découvrant que 47 % de toutes les copropriétés aux États-Unis (USA) (de toutes catégories il faut dire) sont des condominiums de quatre unités et moins. Selon la Community Association Institute (Washington), il y aurait au moins 300 000 groupements de copropriétaires aux É.-U. (Condominium, co-op, community association) certaines comprenant jusqu'à 20 000 unités (parties privatives). Quant à nous, la Société d'habitation du Québec a commandé une étude en l'an 2000 révélant que la moitié des syndicats de copropriété sur l'île de Montréal était des petites copropriétés de 4 unités et moins. Mais personne ne sait encore combien il y a de syndicats de copropriété au Québec (toutes catégories). Notre système actuel d'enregistrement basé sur le système « minute » (chaque document est minué donc une déclaration de copropriété peut suivre l'enregistrement d'une hypothèque, d'un jugement, d'une homologation de testament ou de contrat de mariage) ne permet pas d'avoir le décompte exact du nombre de syndicats au Québec.

## ■ NOS AMIS D'AILLEURS

Voilà que nous recevons de nos amis de Lyon, (France) l'information qu'il y a six millions de copropriétaires dans 565 000 syndicats de copropriété pour une moyenne de 12 appartements par syndicat. Si l'on considère qu'il y a beaucoup de grandes copropriétés en France, nous pouvons en déduire qu'il y a énormément de petites copropriétés. Comme aux É.-U.; comme ici au Québec; et probablement comme partout ailleurs. Nous avons d'ailleurs discuté avec Monsieur Jacques Rogé, président de U.C.I.M. - UNION DE COPROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS-SERVICE CONSEIL une des plus importantes associations de syndicats de copropriétés de France (elle couvre principalement le sud de la France); il nous

a confirmé que le tiers de ses adhérents (membres) sont des syndicats autogérés. Comme vous voyez, peu importe où on se trouve sur cette planète, il faut constater que l'homme est humain et qu'il y a des tendances qui se comparent très bien entre elles, peu importe d'où elles viennent et à quoi elles s'appliquent.

## ■ LE DRAPEAU CANADIEN

Si la nouvelle a passé sous le radar, c'est compréhensible, mais il y a un an un député conservateur a déposé un Bill privé au parlement du Canada demandant le vote sur un projet de loi interdisant à toutes les copropriétés du Canada de proscrire l'installation d'un drapeau du Canada sur les parties communes. Bon! La loi de 2 paragraphes a été adoptée à l'unanimité, mais elle a été passablement diluée. Tout ce qu'elle dit est



### TITRE ABRÉGÉ

1. Loi sur le drapeau national du Canada.  
DÉPLOIEMENT DU DRAPEAU NATIONAL
2. (1) *Tous les Canadiens sont encouragés à déployer fièrement le drapeau national du Canada conformément à l'étiquette du drapeau.*  
(2) *Quiconque est responsable d'un immeuble d'appartements, d'un immeuble d'habitation détenu en copropriété divisée ou en condominium ou de tout autre immeuble à logements multiples ou d'un ensemble résidentiel protégé est encouragé à permettre le déploiement du drapeau national du Canada conformément à l'étiquette du drapeau.*

*Ne partez pas en guerre avec ça s.v.p.!*

## ■ COMPTABLES AGRÉÉS & CO.

Les comptables agréés (C.A.), les comptables généraux accrédités (CGA) et les comptables en management accrédités (CMA) sont disparus dans le cadre d'une nouvelle loi les fusionnant tous les trois. Dorénavant, il n'y aura qu'une sorte de comptable : COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS (CPA). Il faudra s'habituer.



# [ In the news ]

## ■ FLY THE FLAG!

You remember last fall one Member of Parliament (MP) tabled a private bill wanting to forbid anyone but especially condominium corporations (8 provinces) Strata corporations (British Columbia) and syndicates of co-ownership (Québec) to outlaw showing of the Canadian flag on any part of common or private portions of our immovable? Yes! Yes! This guy wanted to settle a controversy in Ontario condominium world where some co-owners were frustrated with the condominium by-laws forbidding the installation of any kind of patriotic, religious or ethnic showing especially on patios and balconies.

### Flag to the finish...

Did you wonder what happened with this Bill? Well it went through but the result could not be as binding as wished by MP. Of course it could not simply because housing is provincial jurisdiction; not federal. Therefore, the language of the bill was substantially amended during the legislative process. Here is reading of the complete text of the official bill adopted by parliament: it reads as follows:

### SHORT TITLE

1. *This Act may be cited as the National Flag of Canada Act.*
2. (1) *All Canadians are encouraged to proudly display the National Flag of Canada in accordance with flag protocol.*  
(2) *Every person who is in control of an apartment building, a condominium building or building in divided co-ownership or another multiple-residence building or a gated community is encouraged to allow the National Flag of Canada to be displayed in accordance with flag protocol.*

### Hey! Hey! The flag is here...

How can you not agree with these good wishes? So, if your syndicate wants to authorize the showing of Canadian flag, or any flag for that matter, you get 75% of the vote and call a notary in order to register it into your constituting act. Of course most of the Boards we know have the power to authorize temporary display of any flag, including Canadian flag, for a short period of time. Keep it this way and avoid any litigation.

Ref: *National Flag of Canada Act, SC 2012, c 12 (June 28th 2012) Bill C-288 introduce by John Carmichael (Conservative MP Don Valley, On)*

## ■ CORRECTION

We are sorry for one forgotten references in last Bulletin "GET YOUR LAWYER'S FEES BACK" text. There were three cases reported with references for two but not the third. As a footnote we should have add SDC Manoir Bellevue v. DiPaolo; 500-22-160943-091. Sorry again.

## ■ JUST FOR LAUGHS? MAYBE NOT!

Senator Marco Rubio (Republican, Florida) was asked about his intention to run as president of United States. His answer was "President of USA? I'd rather be elected president of my condominium. There's real power there."

## ■ NUMBERS! NUMBERS!

There are a bit more than 300,000 (condominium or community) associations in United States for nearly 6 million units. A large majority of association housing in the USA are low stories building. It is expected by experts that future buildings will be mostly high rise as they will be built in or near major towns. For your information, there are 565.000 syndicates of co-ownership in France with 6 million units. Considering that we are about 6 million populations in Québec we do not discuss on the same level. USA expects that within the next 25 years promoters will build 25 million housing units on USA territory. We shall tell you if this is accurate in 2037. So long!

## ■ ELSEWHERE

In Germany, as in England, condominium is called Co-operative (for rental) and freehold (for ownership). In 2008 there were 2000 co-operatives for 2.2 million resident and 132,721 freehold units for 5 million occupants in Germany. It seems that the condo frenzy is not that extended in Europe as it is in North America. There is a lot of space in Germany. We do not guarantee this information to be fully accurate as we do not speak fluent German but numbers seems accurate. As far as England is concerned, we shall try to have data soon.

## ■ RÉGIE DU BÂTIMENT (CONSTRUCTION BOARD)

It is important that you know about two major by-laws coming up from Régie du Bâtiment. If all goes as planned, they should be in force this fall or early 2013 at the most.

## SECURITY CHAPTER COMING UP

First by-laws concern the number 8 Chapter in the security section of the Régie Law (famous Bill 122). It says that all buildings with 5 stories and more will have to conduct regular inspection of their façade done by a licensed independent engineer every 5 years following a very strict program and keep a register about that. The engineer inspector must not be your regular or punctual engineer if you have one.

## REGISTER

We shall remember all that Civil Code already obliges syndicates of co-ownership to keep a register. Actually, the long list of documents does not include inspection of façade report. We do not think this will create a fuss but still, we have a hard time convincing these bureaucrats that sitting on a syndicate board of directors is not a job and that all expenses made by the syndicate

come from pre-tax money. But all are pushing us nevertheless.

## UNDERGROUND PARKING

Second part of the by-laws concerns underground parking. Note that one floor underground parking is not concerned. Same routine: regular inspection and register. Of course there would be some kind of penalties but till the final version of the by-laws is known we could not tell. So stay tuned!

## ■ WHAT ABOUT GST/QST

Let's go with the bad news: On January 1st 2013 Québec Sales Tax will increase to 9,975% from 9,5% actually. Can we say "here is the good news?" From January 1st 2013, there will be no more GST/PST (QST) tax; stands HST tax (Harmonized Sales Tax) and the rate will be flat 15%; from 14,975% now. A big 1½¢ more per 100\$. Well, this won't be that bad since Ontario and Maritimes already have HST at 15%. Easy to level up when it brings more money to Government. The rest could not bother us since we are not a business and could not claim HST refund from our beloved Government. But remember that when you prepare your next year budget.



## ■ RON DANKS, B.A. (HONS), LL.B.,

Ron Danks, the friend of everyone in the condominium industry in Canada passed away on August 7th 2012. Some of you do remember this brilliant lawyer from Hamilton ON who was one of our guest speakers at the Canadian Condominium Institute (CCI) Montréal conference in 2006.

One of his dearest friends, Donald Kramer, a lawyer from Edmonton said "Those who had the good fortune of knowing Ron, were blessed with his dry wit, wisdom; many would have witnessed his uncanny ability to make the difficult look easy." We fully agree.

## Here is a very short c.v.

- Called to the Bar in Ontario 1985
- ACCI accreditation in law - Condominium Canadian Institute 1997
- Fellow of the Canadian Condominium Institute (FCCI) 2002
- Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO) – Associate Member
- Law Society of Upper Canada
- Canadian Bar Association
- Ontario Bar Association

*Requiescat in Pace (R.I.P.)*

# 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



fusionenergie.ca

## 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.

<b>Compte d'opérations sans frais :</b> Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations *	ET	<b>Compte de prévoyance à intérêts élevés :</b> Taux d'intérêt de 1,10 % (% en vigueur le 15 avril 2012***) pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$.
<i>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***.</i>		

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



Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

Montréal Centre-ville, Montréal-est,  
Rive-sud, Ville de Québec

**Simon Restall**  
514 245-2026

West-Island, Ville St-Laurent, Laval,  
Rive-nord, NDG

**Constantina Ioannou**  
514 463-1845

[www.banquescotia.com/condo](http://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.

# SOLICITING BIDS: GETTING MORE THAN YOU BARGAINED FOR!

In the last Bulletin we examined the implications of seeking to put an end to a verbal agreement between the syndicate and a person providing services to the syndicate. In this issue we'll extend our examination to another set of circumstances: What happens when the syndicate solicits bids from contractors with a view to awarding a contract to carry out large repairs to the property, and, for whatever reason, decides not to proceed with the project? Can the syndicate simply say "No" to the winning contractor without any consequences?

## Let's set the scene: <sup>1</sup>

The syndicate has to do major, but not urgently needed repairs to the common portions of the property. The syndicate has been really diligent over the years; it has a well planned maintenance program and there is a contingency fund study done setting out the projected life span of all the composing parts of the building and the grounds.

**A contract is a contract; no need for a written document to make it official and bind the syndicate**

The syndicate has known that these particular repairs we are talking about were coming up, and the time has come to get the work done. It knows approximately how much money will have to be spent, but they need to

obtain a series of estimates from contractors who will bid to carry out the work.

All this makes sense because not all contractors are created equal, and the syndicate wants to ensure that they are getting the best quality workmanship and materials at the best price.

The syndicate submits its requirements to several contractors whose bids are in the range expected. The syndicate tells each of the contractors that it will consider all the bids and inform them whether their bid has been accepted.

The syndicate reviews all the bids and chooses one that is neither the cheapest nor the most expensive. In the chosen bid, the contractor specifies that because of the type of materials required he will need to order and pay for them as soon as possible if his bid is accepted.

## Surprise is always unforeseen

The syndicate, very happy with the soundness of its decision, informs the contractor by letter that his bid is the winning bid

and that he is awarded the contract to do the work.

The contractor, being a fellow who likes to be organised and prepared, purchases with the consent of the syndicate, a sizeable portion of the materials required to do the job.

Before the work is scheduled to start, an unfortunate surprise occurs: another part of the property requires urgent repairs and the syndicate has to proceed immediately to have the repairs done. The damage is so extensive and unexpected that the Board realises it has enough money to cover the cost of the urgent repairs, but not to cover the cost of the bid for which they have just accepted.

The Board, on behalf of the syndicate, decides to inform the winning contractor to forget the whole thing, stating that they cannot go through with the work and the deal is off.

Then as you can well imagine, the trouble starts: the contractor sues them for damages for breach of contract. Contract you say? "But we didn't sign a contract", says the syndicate. "You didn't have to", says the law.

## The law, the pen and you

As you may well remember from last Bulletin's article, there need not be a written contract signed by the parties for a contract to be validly formed.

Here's what the Civil Code of Québec says on this subject:

**1385** *A contract is formed by the sole exchange of consents between persons having the capacity to contract (...)*

**1386** *The exchange of consents is accomplished by the express or tacit manifestation of the will of a person to accept an offer to contract made to him by another person.*

In our story, the syndicate asked several contractors to provide bids from tender documents which described the work to be done, the labour and materials required to do it. The bids were telling the cost the syndicate will have to disburse for all of that. In submitting his bid, each contractor made an "offer" to the syndicate to execute the work and provide the necessary materials for a specific price. Article 1388 and 1389 of the Civil Code of Québec deals specifically with this:

**1388** *An offer to contract is a proposal which contains all the essential elements of the proposed contract and in which the offer or signifies his willingness to be bound if it is accepted.*

**1389** *An offer to contract derives from the person who initiates the contract or the person who determines its content (...)*

<sup>1</sup> This text was written By Kevin Lebeau, lawyer than with ASCQ. It was published in our December 2012 Bulletin. We consider it accurate. Text is edited.



► **A broken contract may mean that the syndicate will have to pay damages to the unfortunate contractor**

If you remember, the syndicate sent a letter to the contractor confirming that his bid was accepted and that he would be the one to do the work.

The contractor's bid is an "offer" to contract and consti-

tuted a "promise" to enter into the proposed contract from the moment that the syndicate informed him that it would consider his bid and reply to it. This promise is not itself equivalent to a contract, but when the syndicate accepts the bid and sends its letter of acceptance agreeing to the work and materials to be provided and agreeing to the cost, at that moment a contract was formed between the syndicate and the contractor.

All this put simply, means that the contractor has the legal right to expect the syndicate to allow it to go forward with the work to be done. But if you remember from our scenario, the syndicate decides that it can't go ahead with the project, and that's when all the fun starts.

### The consequences for the syndicate

If you think that the syndicate is going to be able to walk away from this one, think again. As you may recall, we said that the syndicate was bound to enter into the contract, which is to say, to allow the contractor to do the work and to pay the price.

But don't forget, the contractor informed the syndicate that if his bid was accepted he would have to purchase the required materials right away and the syndicate knew it from the outset. The contractor bought and paid for them, and now he's out of pocket for the cost of the materials and has suffered damages as a result; Can he claim damages from the syndicate for breach of contract? If you said "yes", you're right. Here's why:

Articles 1458 and 1613 of the Civil Code of Québec state:

**1458** *Every person has the obligation to honour his contractual undertakings.*

*Where he fails in his duty, he is liable for any bodily, moral or material injury(!) he causes to the other contracting party and is liable to reparation for the injury; (...)*

**1613** *In contractual matters, the debtor is liable only for damages that were foreseen or foreseeable at the time he obligation was contracted (...) even then, the damages include only what is an immediate and direct consequence of the non-performance.*

In this case the contractor has suffered an "injury" (having paid out the cost of materials he now no longer needs) as direct consequence of non-performance (not letting the contractor proceed with the work) which was foreseeable at the time the obligation was contracted (the syndicate knew that the contractor was going to order and pay for the materials).

### What all this means to you

What does a situation like this mean to your syndicate? It means that the syndicate should be conscious that when it accepts a bid from a contractor, if all the basic elements are there, such as what the contractor is to do and provide and how much the syndicate will have to pay, then, when that bid is selected, the syndicate has the obligation to proceed and if it doesn't and it causes an injury to the contractor, then the syndicate could be facing a suit for damages. The moral of the story: be careful of the terms when you solicit bids and you won't find yourself in an unpleasant situation. ►

## Projet de rénovation ou de construction ?



**RONA** est là!

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 !

**Nancy Valiquette**, Représentante des Ventes  
514.608.9545 / [Nancy.Valiquette@rona.ca](mailto:Nancy.Valiquette@rona.ca)

**RONA**  
Pour bien faire



# Toujours les copropriétaires difficiles

## Soyez prêts pour la guerre et vous aurez la paix!

Le titre est une traduction d'un dicton latin se disant « *Vele pace, para bellum* ». Il s'adapte très bien en copropriété où 99 % des copropriétaires n'ont pas besoin de se faire dire des choses évidentes; ils savent d'instinct ce qui est correct et ce qui ne l'est pas. Mais il reste le gros 1% qui ne voit pas la terre tourner du même côté. C'est souvent pour eux que nous devons implanter des règles sévères et strictes dans notre déclaration de copropriété.

### Comme un village

La copropriété est un petit village; elle a son conseil de ville, ses infrastructures, son programme d'entretien, son programme d'immobilisation (fonds de prévoyance) et une variété large de caractères et d'originalités.

Comme pour un village, la copropriété n'aurait pas besoin de règles et directives si tout le monde était comme tout le monde. Mais il y a l'exception. Celle qui vous tient vivants et réveillés. Nous parlons de ces gens qui très souvent ont trop d'argent et encore plus de temps. Ceux qui prennent un temps fou à trouver la petite faille par où ils pourraient contourner cette convention ou ce règlement.

### Les règlements pour le 1 % ! ... ou 5 %?

Les règlements que vous adoptez, c'est pour eux la plupart du temps sauf que souvent ils sont adoptés après l'événement. Comme toujours, « les voleurs sont en avance sur la police » dit l'adage. L'idéal, ce serait d'approuver vos conventions et règlements avant que les copropriétaires vite sur les « failles » ne les découvrent. Il faut admettre que c'est une tâche impossible. Les « créatifs » courront toujours plus vite que vous. Donc, il faut se préparer à réagir.

### Clause pénale

Sauf pour la clause concernant les animaux, rares sont les pénalités à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété. La gestion des conflits est beaucoup plus facile avec des clauses pénales. Obtenez 75 % des voix et payez un notaire pour faire enregistrer le tout au bureau de la publicité des droits.

Vous allez répondre : « Mais ça coûte cher de notaire cette affaire-là ». Mais oui ça coûte cher de notaire. Pis! Que choisissez-vous? Payer 1000 \$ ou 2 000 \$ de notaire ou 10 000 \$ - 20 000 \$ de frais d'avocats si vous devez obtenir une injonction pour faire respecter vos lois et règlements? Il faut se souvenir que vous allez à la Cour des petites créances sans avocat pour collecter vos amendes et ce, jusqu'à 7,000 \$. Pour vous aider, il y a un modèle de clause à droite.

### Frais extrajudiciaires

Peu importe les pénalités, il est possible que vous deviez tout de même payer des frais d'avocat pour faire valoir vos droits. Pourquoi le responsable (le copropriétaire difficile) ne rembourserait pas vos frais légaux s'il perd sa cause? Vous avez lu au moins trois cas dans ce Bulletin où le copropriétaire fut condamné à rembourser le syndicat pour ses frais d'avocats.

Si vous combinez l'insertion d'une clause de frais judiciaires avec celle des pénalités, les coûts du notaire devraient être les mêmes. Bonne stratégie d'investissement.

### *Vele pacem? Para bellum.*

Pour vous aider, il nous fait plaisir d'insérer une suggestion à droite.

Rappelez-vous qu'il s'agit d'une suggestion seulement. Il y a des centaines d'autres façons de dire la même chose avec d'autres mots. Adaptez ces clauses à vos besoins et à votre manière de gérer.

Rappelez-vous aussi que ce genre de clause servira à modérer les ardeurs des copropriétaires moyennement difficiles. Ils vont y penser à deux fois avant de partir la bagarre.

Rappelez-vous aussi que, comme toujours il n'y aura rien à faire avec les vrais de vrais difficiles, mais au moins vous aurez les canons pour vous défendre. ▶

## Modèles de clauses pour gérer les situations difficiles

### PÉNALITÉS

**a) Sanctions** Toute contravention à l'une des conventions relatives aux parties communes de l'acte constitutif ou à l'un des règlements d'immeuble qui l'accompagnent sera sujette, à la seule discrétion du conseil, à des pénalités d'au moins cinq dollars (5 \$) et d'au plus cinquante dollars (50 \$) par événement, par jour ou partie de jour. Telles pénalités seront redevables par le copropriétaire même si l'infraction est le fait d'une personne de sa maison, d'un occupant, d'un locataire ou d'un visiteur. Les sommes dues seront réputées être des charges de la copropriété et seront traitées comme telles. Ces montants sont indexés chaque année au niveau d'inflation pour la région selon Statistique Canada le premier janvier de chaque année.

### FRAIS EXTRAJUDICIAIRES

**b)** Le copropriétaire de l'unité de résidence en défaut de se conformer à la destination de l'immeuble ou à l'une des conventions ou à l'un des règlements de la déclaration de copropriété obligeant des procédures judiciaires, y compris une injonction, sera redevable au syndicat de tous les frais judiciaires ou extrajudiciaires qu'il occasionnera jusqu'à concurrence d'un montant maximal équivalent à quinze pour cent (15 %) de la valeur de son unité aux fins de taxation municipale ou 50 000 \$. Ces montants dus seront réputés être des charges communes de la copropriété.

**c)** Le copropriétaire sera responsable du remboursement de toutes les dépenses du syndicat, peu importe leurs natures, concernant le recouvrement de ses charges communes non payées y compris, s'il s'agit d'une hypothèque légale, les frais engagés nonobstant les dispositions l'article 2762 du Code civil. Le tout sans bénéfice de discussion ou de division.

**d)** Ces montants seront ajustés du taux de l'indice des prix à la consommation pour la région de (votre région) le premier janvier de chaque année.

# Services exclusifs offerts par l'ASCQ



Depuis plus d'un an, en collaboration avec CondoMarketing, l'ASCQ offre gratuitement l'implantation du service d'intranet à ses membres.

## BONNE NOUVELLE

L'ASCQ et CondoMarketing vous offre **GRATUITEMENT** la gestion de votre site Internet CondoRéseau incluant l'ajout des documents, l'affichage de nouvelles ainsi que la mise à jour des membres inscrits ayant droit d'accès à l'intranet suivant l'autorisation du CA.

\* Certaines conditions s'appliquent. Cette offre peut être modifiée sans préavis.

## CONDO réseau

L'outil Web par excellence  
des copropriétaires et membres du CA.  
Plus de 375 syndicats utilisent CondoRéseau.

- **Nouveau**, le bulletin de la copropriété *PLUS* bientôt disponible sur votre site CondoRéseau
- 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



## CONDO comptable.com

Comptabilité à distance  
pour petits syndicats

## La tenue de livres pour les petits syndicats n'est plus une corvée pour leurs administrateurs.

Condo Manager, l'ASCQ et Communication CondoMarketing présentent **CondoComptable**, un tout nouveau service de comptabilité à distance pour petits syndicats. Un nouveau service maintenant disponible pour les syndicats membres de l'ASCQ et usagers des sites CondoRéseau.

Plus besoin de fournir la version papier de vos documents. Tout se passe par Internet. Aucun document n'est expédié par la poste procurant économie en temps et argent.

Cette approche exclusive permet de vous offrir un prix avantageux. Vous conservez tous vos documents originaux en version papier et numérisés à vos locaux, sans risque qu'ils soient égarés ou perdus. Vous économisez sur vos frais de vérificateur comptable puisque votre comptabilité aura déjà été supervisée par un comptable.

Vous choisissez ce qui doit être communiqué aux copropriétaires et nous prenons le soin de les informer adéquatement, rapidement. Les états financiers sélectionnés sont expédiés mensuellement par courriel à tous les membres du conseil.

Les copropriétaires reçoivent mensuellement par courriel leur état de compte ou pourront le consulter en tout temps à partir de leur site CondoRéseau.

En effet, un service de site Internet CondoRéseau est offert gratuitement avec l'usage de CondoComptable qui représente un avantage important pour les administrateurs.

- Visualisation des états financiers et autres documents.
- Partage de documents avec les autres administrateurs.
- Partage de documents avec les copropriétaires.
- Permet à chaque propriétaire de voir son propre relevé de compte et de visualiser et de modifier au besoin les informations inscrites dans son propre dossier.

La seule tâche qui vous incombe, c'est la numérisation rapide des documents que vous expédiez au centre de traitement de CondoComptable. Au besoin, nous préparons aussi les chèques que vous n'aurez qu'à signer. Nous pouvons également effectuer les dépôts ou les transmettre par Internet à votre banque au besoin.

**Vous serez surpris de tout ce que CondoComptable peut faire pour vous à moins de 5 \$ / mois / unité.**

**Pour information, communiquez avec nous par courriel à [info@condocomptable.com](mailto:info@condocomptable.com) ou par téléphone, 888 940-8382. [www.condocomptable.com](http://www.condocomptable.com)**



CondoRénovation est un service offert aux copropriétaires membres de la Fédération des copropriétaires du Québec et aux syndicats de copropriété membres de l'ASCQ et leurs copropriétaires. Des experts en rénovation vous assistent dans la réalisation de vos projets. Des conseils pratiques, des articles intéressants et des conseillers vous accompagnent lors de la préparation et de la réalisation de vos projets de rénovation.

## Un service d'aide à la rénovation de vos condos

L'exécution est rendue plus facile avec le support d'une équipe de professionnels accrédités. Confier aux experts CondoRénovation la préparation des plans, l'évaluation des coûts, le choix des intervenants, la conception artistique et de design, la vérification de vos règlements et droit d'exécution, le suivi des travaux, et beaucoup plus.

**Optez en toute confiance pour une équipe de professionnels chevronnés.**

[www.coproprietairesquebec.org](http://www.coproprietairesquebec.org)

**Pour information : 514 370-8343**



**Pour réduire votre facture énergétique**

**CondoÉnergie** est un service exclusif offert par l'Association des syndicats de copropriété du Québec, Communication CondoMarketing et Fusion Énergie. L'objectif est de créer de la valeur pour nos syndicats membres en assurant le meilleur rapport économie / investissement disponible sur le marché. L'approche est simple, il suffit de réaliser la remise à niveau et le contrôle en temps réel des systèmes électriques et mécaniques de nos bâtiments.

### Les avantages :

Réduction de la facture annuelle d'énergie pouvant atteindre 40 % (15 à 30 % garantie)

- Augmentation de la valeur de la propriété.
- Réduction des coûts d'entretien, de réparation et de remplacement.
- Augmentation de l'efficacité énergétique du bâtiment.
- Amélioration de la qualité de vie, du confort par le maintien de la qualité de l'air.

### Un projet rentable :

La remise à niveau peut être comptabilisée comme dépense capitalisable ou frais d'exploitation. Depuis plus de 15 ans, nos partenaires experts ont acquis une expertise importante dans la gestion d'économies énergétiques. Un atout très important pour nos syndicats membres de plus de 45 unités.

- Financement disponible sur approbation et entièrement remboursé à même les économies réalisées.
- Retour sur investissement (PRI) de 12 à 36 mois.
- Réduction des Gaz à effet de serre.

### Évaluation gratuite :

Il suffit de remplir en ligne sur le site de l'ASCQ le formulaire d'évaluation préliminaire sans aucune obligation de la part du syndicat et de ses administrateurs.

L'ASCQ et CondoMarketing travaillent constamment à la recherche de nouveaux services et outils de gestion toujours plus efficaces pour nos membres syndicats et copropriétaires.

**Pour information : 514 380-8398 / 800 568-5512 / 418 780-9803 / 819 439-8062**  
[info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)

# JAN-PRO

## SYSTÈMES D'ENTRETIEN

**Information et soumission :  
1 877 903 0800**

## Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

Tout comme Desjardins, Jean Coutu et Ultramar, les gestionnaires et administrateurs de copropriétés optent de plus en plus pour **Jan-Pro** au Québec. Un choix judicieux qui améliore la qualité de leur environnement de travail à un coût concurrentiel. Qualité, efficacité, accessibilité et disponibilité.





**Constructions  
ConCreate Ltée**

**Spécialités :**

- Réparation de béton pour stationnement
- Travaux de coffrage
- Travaux de génie civil
- Membrane d'imperméabilisation de stationnements
- Structure d'acier



5840 Donahue  
St-Laurent (Québec) H4S 1C1

**Francis Dextraze**

Tél. : 514 335-0412  
Fax : 514 335-6233  
Courriel : info@concreate.ca

RBQ : 8102-6387-16

**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

## Gestion de la sécurité

# Lettre du Service de Sécurité des Incendies



Vous recevez une lettre du service des incendies de votre municipalité qui vous « ordonne » d'effectuer des travaux dans un laps de temps déterminé. Sinon, dit l'avis, « vous verrez ce que vous verrez ».

Remarquez que l'inspection du service de sécurité incendie de votre municipalité (c'est le nouveau nom) soulève des éléments hautement intéressants; et importants. Surtout qu'il ne vous coûte rien.

Par contre, nous l'avons dit plusieurs fois, le service de sécurité des incendies n'est pas un tribunal; il ne peut pas servir des ordonnances. Le plus loin qu'il peut se rendre est d'adresser votre dossier au contentieux de la municipalité qui décidera si, oui ou non, elle (la municipalité ou la ville) émettra des billets d'infractions.

Comme il n'y a jamais eu de décisions rendues par un niveau quelconque de tribunal sur la question, il est difficile de confirmer comment le tribunal réagirait devant une plainte, de la municipalité ou la ville, mais nous sommes persuadés que la Cour d'appel serait constante dans l'appréciation de la priorité du Code civil et de votre déclaration de copropriété ensuite. Il y a eu plusieurs décisions dans ce sens.

Cependant, pourquoi attendre l'émission de billets d'infractions quand on peut faire savoir notre position tout de suite. Un procès est toujours contraignant et stressant sans compter qu'il s'avère généralement coûteux.

C'est pourquoi nous vous proposons un modèle de lettre à expédier à votre service de sécurité incendie suite à la réception de leur avis. Notez qu'il s'agit uniquement d'un modèle et que vous devrez l'adapter à votre situation s'il y a lieu. Si vous n'êtes pas certains, consulter votre conseiller juridique.

### Message

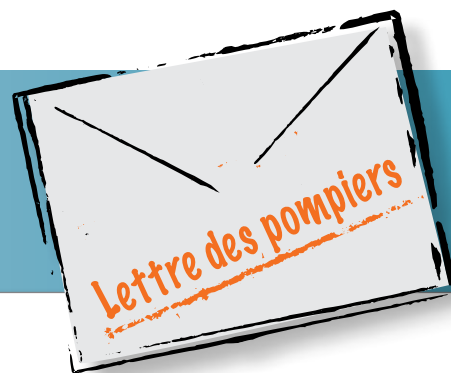
Dans l'avis du service de sécurité des incendies, il y a des recommandations dont l'exécution relève uniquement des devoirs et pouvoirs du conseil. Par exemple, si l'on vous demande de vider la salle électrique des cochonneries qui y traînent, cela ne prend pas 75 % des voix pour le faire; c'est dans les devoirs du conseil.

Deuxième recommandation importante : soumettez toutes les demandes des pompiers à l'assemblée des copropriétaires. Soit celles qui relèvent d'un règlement de l'immeuble (adoptées à la majorité des voix) ou soient celles qui demandent les approbations de l'article 1097 du Code civil.

Mettez le tout à votre ordre du jour. Comme cela vous aurez une preuve (en cas de conflit) que les copropriétaires ont accepté ou refusé dans les majorités requises les recommandations du service des incendies. N'oubliez pas de l'inscrire au procès-verbal. ▶

# Modèle de lettre

à expédier à votre service  
de sécurité incendie  
suite à la réception de leur avis.



(à la personne qui vous envoie la lettre des pompiers)

Objet : Mesure préventive  
N/D. : 1234567890

Tout d'abord, nous désirons, nous de la collectivité des copropriétaires de La Cerisaie phase II, vous remercier d'avoir pris le temps de venir inspecter notre immeuble et de nous faire des recommandations

Toutefois, nous aimerions vous rappeler que l'immeuble d'un syndicat de copropriété est privé, parties privatives comme parties communes, tel que l'ont confirmé plusieurs décisions des tribunaux de toutes instances. Le syndicat de copropriété n'a aucun locataire car il n'est propriétaire d'aucune partie privative.

*Ce qui suit répond à une exigence basée sur le Code du bâtiment 1995 si votre immeuble est plus vieux que cela.*

Il est important de souligner aussi que l'immeuble a été construit très longtemps avant 1995. Le Code du bâtiment 1995 ne peut, de toute évidence, s'appliquer dans notre cas.

De plus, un syndicat de copropriété est régi par le Code civil du Québec dans lequel 72 clauses s'adressent directement à la copropriété divise, ce que nous sommes.

Nous aimerions souligner plus particulièrement l'alinéa 2 de l'article 1097 qui est d'ordre public. Le voici :

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

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

Conséquemment, quelques-uns des correctifs demandés dans la vôtre du (date) dernier demanderont les approbations requises de l'article 1097 pour être exécutés.

Évidemment, si vous demandiez une ordonnance de la Cour, le syndicat sera contraint de s'exécuter nonobstant les prescriptions de l'article 1097 C.c.; autrement, le syndicat est lié par les obligations prioritaires du Code civil. Vous comprendrez aussi que la seule ordonnance pouvant être accordée par le tribunal concernera les parties communes. Les parties privatives sont assujetties aux dispositions de la Charte des droits et libertés du Québec, notamment son article 7 et, s'il y a lieu, vous devrez adresser vos demandes à chacun de nos copropriétaires.

Autrement, soyez assuré(e) cher(e) (madame/monsieur) que le conseil d'administration de notre syndicat de copropriété mettra en pratique toutes les suggestions formulées qui entrent dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi ou l'acte constitutif de sa déclaration de copropriété.

Merci de votre obligeance.

Le prix  
est ce que  
vous payez...  
La valeur  
est ce que  
vous obtenez!



EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ,  
LAUCANDRIQUE VOUS OFFRE  
LES PLUS HAUTS STANDARDS  
DE QUALITÉ AU NIVEAU DE  
L'EXPÉRIENCE DE SES GÉRANTS  
ET DE LA QUALITÉ DE SON  
SUPPORT ADMINISTRATIF.

LE PRIX LE PLUS BAS OU  
LA MEILLEURE QUALITÉ?  
À VOUS DE CHOISIR!



**PETITS SYNDICATS | GRANDS SYNDICATS**  
**514.871.1234 | WWW.LAUCANDRIQUE.CA**

RBQ 8288 2317 49

ISO-9002



**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**

**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!*



**EXPERTISE • SÉCURITÉ • CONFIANCE**  
**À VOTRE SERVICE DEPUIS 1978**

**DUMOULIN & ASSOCIÉS**  
**RÉPARATION DE BÉTON LIMITÉE**

4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4  
Tél. : 514 337-7404 | Fax. : 514 337-0342

**info@dumoulinetassocies.com**  
**www.dumoulinetassocies.com**



# Modifications aux parties privatives

## Il faut demander la permission

La très grande majorité des actes constitutifs de nos déclarations de copropriété contiennent une convention obligeant le copropriétaire à demander la permission du conseil avant d'entreprendre des travaux de rénovation dans sa partie privative. C'est généralement une clause libellée un peu comme suit :

*Avant d'effectuer des modifications même partielles à sa partie privative, le copropriétaire devra au préalable soumettre ses plans au conseil d'administration afin d'en obtenir leur approbation. Le règlement de l'immeuble fixera les modalités de présentation de la demande d'approbation ainsi que celle de son approbation.*

Comme nous le savons tous, il y a des copropriétaires respectueux des engagements qu'ils prennent et d'autres qui sont un peu, disons, négligents. En d'autres mots, certains demandent l'autorisation avant de faire des travaux et d'autres non! Il y a des conséquences dans les deux situations. Nous allons les examiner.



### La base

La question que tous se posent quand vient le temps de rénover est : « Pourquoi faire une demande au conseil? Je suis pourtant chez moi; il me semble que j'ai droit de faire ce que je veux. Non? »

Pour tout dire, les copropriétaires ont (un peu) raison : ils sont chez eux et peuvent faire ce qu'ils veulent... chez eux! Le fond de l'argument est là : chez eux seulement! Qu'ils changent de téléviseur, d'ustensiles de cuisine ou de draps de lits, ça les regarde et le conseil du syndicat n'a rien à voir là-dedans.

Mais quand on change d'armoires de cuisine, qu'on enlève le tapis pour installer du bois, vire la salle de bain de bord ou agrandit une chambre, là c'est une autre paire de manches. Dans chacun de ces cas, il risque d'y avoir des répercussions soit à la structure du bâtiment ou à l'une des conventions réglementaires de votre acte

quelqu'un aurait fait des travaux dans son appartement ayant pour résultat qu'il a déréglé le système. Une rapide enquête fait découvrir une copropriétaire qui, trouvant ses trois chambres trop petites, a décidé d'en faire deux seulement. Sans permission du conseil. C'est elle la cause du problème. Elle a du tout payer : experts, tests, re-

**Dans les cas de dommages :**  
**Des travaux autorisés par le conseil entraînent la responsabilité du syndicat;**  
**Des travaux non autorisés engagent automatiquement la responsabilité du copropriétaire.**

constitutif. Pire! Dans la majorité des cas, les parties communes sont impliquées. C'est pourquoi il faut demander la permission.

### Quand il y a une demande?

Vous allez dire : « Pour changer ma toilette, je dois demander la permission? » Mais oui! Voici une petite histoire authentique au sujet d'une toilette. Un copropriétaire demande au conseil la permission de changer sa toilette pour un modèle ultra moderne, ultra silencieux. Très pendieux modèle.

Évidemment tous soupçonnent que le copropriétaire demandeur se sert de cette obligation de demander la permission pour faire savoir à tous qu'il a les moyens de se permettre un objet de luxe. C'est la nature humaine.

Qu'auriez-vous fait à la place du conseil? Vous auriez dit OUI n'est-ce pas? C'est le cas du conseil d'administration du syndicat en question; sans poser plus de questions.

Or, il s'est avéré que le système de la nouvelle toilette est incompatible avec la tuyauterie de la bâtisse vieille de 30 ans. Chaque fois que la chasse était actionnée, l'ensemble des autres occupants le savait bruyamment sans compter que des tuyaux ont éclaté à cause de la pression trop forte.

Le copropriétaire a du se défaire de sa nouvelle merveille. Sauf, qu'ayant eu l'autorisation du conseil, il a pu se faire rembourser non seulement l'installation d'une toilette conventionnelle, mais le coût de la toilette qu'il a dû sacrifier.

### Deuxième exemple

Un syndicat passablement récent. Une bâtisse haut de gamme d'une cinquantaine d'unités. Un système de ventilation et de pressurisation qui se met à mal fonctionner. Beaucoup de plaintes. Le conseil appelle les garanties et mandate des experts pour trouver le problème. Après plusieurs expertises, un des experts exprime l'opinion que

calibrage, tout! En fait, son assureur a payé, mais cela n'a rien coûté au syndicat.

**Morale :** si la copropriétaire avait demandé l'accord du conseil, les chances sont grandes qu'elle l'aurait eu sans que personne ne demande d'expertises pour s'assurer que tout pouvait se faire sans problème.

### Troisième cas

Un copropriétaire un peu bougon décide de tasser un mur de son intérieur. Il n'en parle à personne; surtout pas au conseil. Pour ne pas avoir de problème avec la ville, la CSST et tous les organismes de la construction, il entreprend les travaux dans la nuit du Jour de l'An.

Deux choses qu'il n'avait pas prévues : il y avait une grosse réception à l'étage supérieur et le mur qu'il voulait déplacer était porteur. Vous devinez la suite : Badang! En touchant au mur, la bande de fêtards du haut s'est ramassée presque en bas, car le plancher s'est encavé. Les pompiers, la police, les ambulances se sont pointés. Bref, le branle-bas de combat classe 1.

Combien pensez-vous que tout cela coûte un événement comme cela dans la nuit du Jour de l'An? Franchement, nous ne le savons pas, même si ce syndicat est membre, car la majorité des dommages concerne des individus et non le syndicat. Mais ce que l'on sait c'est que notre moineau fut mis à l'amende par les autorités et que son aventure fut publiée dans le journal local. Encore mieux, il a senti le besoin de démentir. Personne n'a pleuré.

Quant au syndicat, il ne lui en a rien coûté car il n'avait pas donné sa permission. L'assureur du copropriétaire fautif a tout payé.

**Morale?** Aucune. Le conseil n'aurait jamais donné la permission de démolir un mur de soutien; encore moins de le faire la nuit du Jour de l'An.

# Modifications aux parties privatives

## ► Les pouvoirs du conseil

Nous aimerions rappeler une petite vérité que tout le monde semble oublier parfois : le conseil a tous les pouvoirs nécessaires pour s'informer afin de prendre les décisions les plus valables possible afin de ne pas engager la responsabilité du syndicat. Ça découle de son obligation dans la loi d'agir avec prudence, diligence, loyauté et honnêteté.

Par exemple, avant d'autoriser l'installation de la nouvelle toilette, le conseil avait le pouvoir de commander une étude à des architectes ou ingénieurs pour savoir si le système de tuyauterie de leur immeuble pouvait subir les effets de la nouvelle technologie.

## Pouvoir et devoir : pas pareil

Nous précisons que le conseil a le pouvoir de commander une étude, il n'a pas l'obligation de le faire. Grande différence au niveau de la responsabilité. En cas d'erreur, c'est le syndicat qui paye (assureur généralement).

Généralement, les études et expertises sont aux frais du copropriétaire qui demande la permission. Ce serait dans votre acte constitutif ou dans votre règlement de l'immeuble. Si rien dans votre déclaration ne prévoit cela, il faudra que le conseil le décide par résolution qui deviendra la norme jusqu'à entérinement à l'assemblée des copropriétaires qui suit. Autrement, ce sera au syndicat de payer la note.

## L'approbation

Comment on donne la permission? Par résolution du conseil transcrite dans son procès-verbal.

C'est intéressant de vous parler de permission, d'autorisations et d'expertises, mais comment tout cela se fait concrètement?

Il faut se rappeler que le syndicat, comme toute personne morale, agit par ses organes : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ici, c'est le conseil d'administration qui est concerné. Ces « organes » inscrivent leurs décisions dans un procès-verbal qui lui est déposé au registre du syndicat.

Ainsi, le conseil d'administration décidera et inscrira sa décision dans un procès-verbal. S'il refuse la demande, il devra en justifier les raisons afin d'éviter (si possible) un procès inutile. S'il accepte, il inscrira en même temps ses conditions.

Vous trouverez à droite un modèle de procès-verbal permettant de couvrir tous les angles. C'est un modèle seulement et vous pouvez l'adapter à toutes les situations. L'important est d'être équipé pour répondre à n'importe quel conflit. ►

## Extrait du procès-verbal de l'assemblée du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de chez nous

Date : \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ Endroit : Siège social  
Présents : \_\_\_\_\_ Et \_\_\_\_\_ Et \_\_\_\_\_

Formant quorum

Étai(en)t aussi présent(s) : \_\_\_\_\_ (titre)

\_\_\_\_\_ (titre)

Après délibéré, il est résolu

ATTENDU QUE : Monsieur – madame Aimable Copropriétaire de l'appartement 1515 a déposé une demande de modification à sa partie privative qui consiste globalement à  
a) Changer ses armoires de cuisine ;  
b) Refaire la salle de bain ;  
c) Poser un plancher de bois franc dans le salon ;

ATTENDU QUE : Ces aménagements sont autorisés par la déclaration, notamment en vertu de l'article (mettre le numéro) de la Section (mettre le numéro) du Chapitre (mettre le numéro) de l'Acte constitutif et que le conseil d'administration est investi du pouvoir d'approuver ou de rejeter ces modifications;

ATTENDU QUE : Le conseil ne trouve rien dans les projets de refaire la salle de bain et de changer les armoires de cuisine qui puisse causer des dommages à la partie privative, à une autre partie privative ou aux parties communes ni en affecter la valeur;

ATTENDU QUE : Il manque dans les documents déposés le rapport d'expertise d'un professionnel concernant le recouvrement des planchers tel que prévu à l'article (mettre le numéro) des conventions relatives aux parties privatives de l'acte constitutif;

LE CONSEIL PAR LA PRÉSENTE APPROUVE ET DONNE SON AUTORISATION AU COPROPRIÉTAIRE DE L'APPARTEMENT 1515 D'ENTREPRENDRE LES TRAVAUX DE RÉNOVATIONS DANS LA CUISINE ET DANS LA SALLE DE BAIN AUX CONDITIONS SUIVANTES :

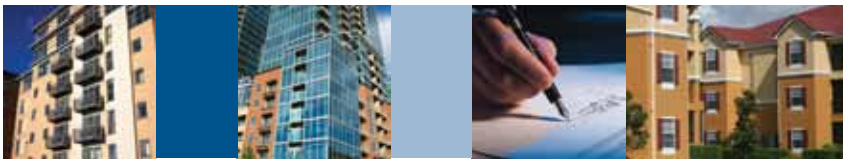
- 1- Les travaux seront exécutés selon les plans déposés avec la demande;
- 2- Le concierge sera informé de la cédule des travaux et sera autorisé à apporter son aide dans le cadre normal de ses tâches. Toute demande exceptionnelle au concierge devra être pré approuvée par l'un des membres du conseil. S'il y a des coûts supplémentaires, ils seront payés par le copropriétaire;
- 3- Tous les coûts des travaux seront payés par le copropriétaire y compris ceux occasionnés par le nettoyage des parties communes qu'il pourrait salir s'il y a;
- 4- Le copropriétaire reconnaît qu'il sera responsable de tout dommage aux parties communes s'il en est. Sans limiter la liste des dommages possibles il y a ceux à la plomberie communes, ceux aux corridors par le transport des matériaux, ceux qui pourraient être occasionnés par une coupure accidentelle d'électricité, et ceux découlant d'accident aux biens ou aux personnes;
- 5- Tous les travaux sont réputés des améliorations aux parties privatives à pleine charge du copropriétaire qui verra à les assurer s'il le désire. En cas de sinistre, le syndicat ne sera tenu que du remplacement selon les plans et devis originaux de la bâtisse, avant amélioration.

QUAND À DEMANDE CONCERNANT LE PLANCHER DE BOIS, LE CONSEIL RÉSERVE SA DÉCISION JUSQU'À CE QUE DOSSIER SOIT COMPLET.

Signé par le représentant désigné du conseil :

\_\_\_\_\_  
Représentant du conseil

\_\_\_\_\_  
Date :



# L'obligation du syndicat de tenir registre et archives

par Bernard Jolin et Michèle Frenière

L'une des obligations essentielles imposées au syndicat par le *Code civil* est la tenue d'un registre et de certaines archives afin de conserver les documents qui présentent un intérêt pour le syndicat et ses membres.

1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Ce registre de copropriété est le reflet de la qualité de gestion du syndicat et permet aux copropriétaires de faire un suivi de son administration. Par conséquent, il doit être constamment mis à jour afin de représenter fidèlement la situation de la copropriété.

À titre d'exemple, le registre des noms et adresses des copropriétaires et locataires doit être modifié dès qu'une vente intervient ou qu'un nouveau bail est signé. Cette rigueur permet d'identifier en tout temps les copropriétaires ayant un droit de vote et devant être convoqués aux assemblées des copropriétaires.

Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, de même que les états financiers, doivent également être ajoutés au fur et à mesure de leur réalisation et de leur adoption. Ils constitueront les meilleurs témoins de l'exercice des droits et obligations du syndicat.

Par ailleurs, comme l'obligation vise de façon générale l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble et au syndicat, il est fortement conseillé de conserver tous les documents qui s'y rapportent et de ne pas se limiter aux seuls documents expressément décrits dans la loi. Ainsi, en plus des contrats pour l'entretien et la rénovation de l'immeuble, le syndicat conservera, entre autres, les expertises et évaluations, les appels d'offres et soumissions, de même que les budgets de réalisation des travaux et les garanties qu'il s'est vu offrir.

Il est vrai qu'un des objectifs recherchés par la tenue du registre de copropriété est de donner accès aux copropriétaires à certaines informations qui les concernent. Toutefois, cela ne signifie pas que ces informations et documents sont disponibles sans restriction. En effet, bien qu'il soit possible de consulter le registre, cet exercice peut être encadré afin d'éviter des abus de la part du copropriétaire un peu trop enthousiaste... L'adoption de règles pour la consultation est donc à privilégier.

De plus, si un doute s'installe quant à la confidentialité de certains documents faisant l'objet d'une demande de consultation, il est toujours possible de refuser l'accès à certaines données, notamment aux renseignements de nature personnelle ou autrement confidentiels. Ainsi, il serait judicieux de refuser l'accès aux mises en demeure ou aux procédures pouvant porter atteinte à la réputation d'un copropriétaire.

Confidentiels ou pas, il demeure impératif de conserver l'ensemble des documents et informations susceptibles d'être pertinents, car les administrateurs engagent leur responsabilité advenant un défaut de leur part de remplir cette obligation de constituer et maintenir le registre de copropriété.

D'ailleurs, puisque leur responsabilité est ainsi engagée, ils sont en droit de prendre copie pour eux-mêmes de tous les documents qu'ils ont détenus pendant leur mandat et de conserver cette copie lorsque prend fin leur administration.

En fait, en plus de risquer d'être contraints à donner accès à ces documents par un ordre de la cour, les administrateurs du syndicat peuvent être condamnés à supporter les conséquences de leur défaut de conserver toutes les informations et les documents devant apparaître au registre, et ce, même en l'absence de toute mauvaise foi de leur part. Par exemple, s'ils ne conservent pas les documents justifiant certaines dépenses, ils pourraient être tenus de rembourser ces sommes à la copropriété.

Somme toute, en cas de doute, il est préférable de conserver un document que de s'en départir et de consulter un professionnel afin de déterminer si l'accès à certains documents sensibles peut ou non être accordé aux copropriétaires qui en font la demande.



**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

**ZARATÉ + LAVIGNE**  
ARCHITECTES

514 273 4451  
zaratelavigne.com

**PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS**  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS  
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Téléphone: 514.844.4431 Courriel: info@pmea.ca  
Télécopieur: 514.282.0917 Site Internet: www.pmea.ca  
88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Québec) H3C 2M8

**COSSETTE & TOUCHETTE**

Plan de gestion de l'actif  
Rapport d'état d'immeuble  
Fonds de prévoyance  
Réception des parties communes

FDP 360  
Fonds de prévoyance pour copropriété  
FDP 360.com

**COSSETTE & TOUCHETTE Inc.**  
www.cossettetouchette.com  
info@cossettetouchette.com  
T. 514.519.1573 F. 514.768.8141

**Lionel Boucher, GCE**

Consultant en copropriété  
Soutien au démarrage de syndicat  
Présidence d'assemblée  
Conseil en gestion, Budget

Courriel: [allica@videotron.ca](mailto:allica@videotron.ca)  
Tel: 514-718-7795

CABINET PARTENAIRE DE,  
**GROUPE JETTE ASSURANCES**

**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

**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

**amec**

Thierry Ségard  
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

**Bourgouin**  
Division de  
**Aluminium**  
Entrepreneur Général et Spécialisé  
RBQ 5596-3904-01

Aluminium -  
Vinyle -  
Acier -  
Canexel -

T 514-808-5023 Guy 2221, place du Rucher, Laval Qc H7K 2C9  
F 450-933-7880 grouperhino@hotmail.com

**GROUPE RHINO**  
Tout sous le même toit

- Rénovation Générale
- Réparation • Brique • Bloc • Pierre • Cheminée
- Pose de nouvelle brique • pierre-bloc
- Résidentiel • Commercial
- Décoration Intérieure
- Home Staging
- Aménagement Paysager
- Excavation • Pavé-Uni
- Asphalte • Toiture **Travail Garanti**

RBQ 5596-3904-01 2221, place du Rucher, Laval Qc H7K 2C9  
Eric Miguel Fax: 450-933-7880  
514 569-6996 514 992-9696 grouperhino@hotmail.com

**NCP** Services conseils  
en travaux de  
restauration

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

consultantsNCP.com

**SA CONSTRUCTION**  
RESTAURATION ET RÉFECTION DU BÉTON

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

**450-638-8610**

[www.saconstruction.ca](http://www.saconstruction.ca)

**IMPERCO**  
IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON

Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELSMLIE  
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

Tél.: (514) 935-2738 FAX: (514) 935-8858  
[www.imperco.ca](http://www.imperco.ca) RBQ: 8277-9602-03

**CONSULTEK**  
EXPERT - CONSEIL

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

consultek@videotron.ca 5217, Notre-Dame Ouest  
Trois-Rivières (Québec) G9A 4Z4  
Bur.: (819) 841-0098

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

**AIR ÉLITE**

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

Robert Flowers (514) 878-3828

**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](mailto:aboulerice@gammasi.com)

**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](mailto: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 Page: 613 780-1611  
[www.sogeco.ca](http://www.sogeco.ca)

**EXCELLENT**  
PAVAGE • PAVING

Un travail Excellent - pour d'Excellents résultats  
A job well done - is an Excellent job

Anthony Pradel  
Directeur de la Division Commerciale  
Director of Commercial Division

Ligne Directe / Direct line  
**514 839.1314**  
[anthony@excellentspavage.ca](mailto:anthony@excellentspavage.ca)

Asphalte • Pavé-uni • Béton  
Marquage de lignes • Signalisation  
Bureau / Office : 514 766.4888 Fax : 514-766-4888  
199A Montée du Moulin, Laval Qc., H7N 3Y8

[www.excellentspavage.ca](http://www.excellentspavage.ca) License RBQ: 8360-5220-01

**DRY-SEC**  
NETTOYAGE DU CONDUIT DE SÈCHEUSE  
DRYER VENT CLEANING

**Spécialiste  
en conduits  
de sècheuse**

**514 337-5111**

[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)

## 1071 C.c. et 1097 C.c. : pas pareil

L'article 1064 du Code civil dit que « les charges qui résultent des parties communes à usage restreint sont payées uniquement par les copropriétaires qui bénéficient du privilège de les utiliser ». Il faut comprendre qu'il s'agit ici des charges découlant de la section « frais d'exploitation de l'immeuble » du budget d'opération.

Prenons pour exemple une copropriété de 20 fractions. Il y a dans son budget d'opération une charge pour le déblaiement de la neige. Cette dépense de neige est pour 15 stationnements divisés comme suit : 5 espaces pour visiteurs et 10 espaces réservés à l'usage exclusif de 10 copropriétaires.

Disons pour se comprendre que le contrat de neige est de 1 500 \$. C'est donc 100 \$ par stationnement. Cinq (500 \$) de ceux-ci (visiteur) seront payés par le fonds général de dépenses du syndicat, donc par les vingt copropriétaires et 10 seront payés uniquement par les 10 copropriétaires bénéficiant du droit de stationner au montant de 100 \$ chacun.

Mais quand viendra le temps de changer l'asphalte, ça ne sera pas pareil. Changer l'asphalte est un remplacement de partie commune; un remplacement de partie commune est payé par le fonds de prévoyance. C'est l'article 1071 du Code civil qui le dit. Donc ce sera le budget du fonds de prévoyance et non celui du fonds d'opération qui s'appliquera. Comme le fonds de prévoyance est approvisionné par tous les copropriétaires sans exception, ce sera (dans notre cas) les 20 copropriétaires qui paieront pour remplacer l'asphalte et non seulement les 10 qui ont l'usage du stationnement.

### La cour est mêlée<sup>1</sup>

C'est ce que vient de rappeler le tribunal dans une affaire de remplacement des cheminées de foyers. Sauf que ce n'était pas la vraie histoire à régler.

Comme on est aux petites créances, les parties, syndicat inclus, ne sont pas représentées par avocat. Elles ont exposé le cas de la façon qu'elles le conceivent. Le tribunal pour sa part décide sur ce qu'on lui présente.

Démêlons ce méli-mélo.

### Voici l'histoire

Dans une copropriété de 21 parties privatives d'habitation, 15 ont des foyers, 6 n'en ont pas. Comme c'est la mode en ces temps de calme dans le monde des pompiers (il n'y a quasiment plus de feu) la Ville de Longueuil ordonne au

syndicat de mettre ses cheminées de foyers à la mode du jour.

### Article 1097 Code civil

Devant cette demande de la ville, les copropriétaires se réunissent (19 sur 21) et décident unanimement d'abolir les cheminées.

Remarquez que sans le savoir, la décision a été entérinée par au moins 75% des voix de tous les copropriétaires comme le demande l'article 1097 du Code civil. 19 copropriétaires sur 21 présents (les 2 autres n'ont pas été rejoints) ça fait au moins 75 %.

Sauf que dans le même élan, 15 des 19 copropriétaires présents décident que les coûts seront défrayés par les 21 copropriétaires. Ceux qui s'opposent sont évidemment ceux qui n'ont pas de foyers.



Maintenant, 15 copropriétaires en faveur représentent-ils 75 % des voix? Le jugement n'en parle pas; mais c'est important, car le deuxième alinéa de l'article 1097 se lit comme suit :

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

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

### On a 75 % et on a peut-être 75 % d'approbation

Donc, il faut 75 % des voix pour éliminer les cheminées et il faut aussi 75 % des voix pour décider qui paye l'enlèvement des cheminées.

Du deuxième 75 %, on n'est pas certain que le syndicat l'a, mais admettons que les 15 en faveur représentent 75 % des voix; dans ce cas, ce serait correct que les 21 payent selon les quotes-parts.

### 1103 Code civil

Sauf qu'il y a l'article 1103 du Code civil qui permet à tout copropriétaire de s'adresser au tribunal pour faire annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, prise aux mépris des droits d'un

copropriétaire, prise dans l'intention de nuire ou encore s'il y a erreur dans le calcul des voix.

Donc si les 15 en faveur ne représentaient pas 75 % des voix, les 4 qui ne sont pas d'accord à payer auraient pu s'adresser aux tribunaux pour faire annuler cette partie de la décision. Ils avaient exactement 60 jours pour faire cela. Ils ne l'ont pas fait donc ils sont assujettis à la décision des 15 copropriétaires.

### Décision correcte

De là la justesse de la décision du tribunal qui a condamné les 4 contestataires à payer leur part.

### Arguments corrects, mais pas pour cette cause

Ce qu'on peut dire en lisant le jugement est : toute l'argumentation est bonne; la décision est bonne; mais les deux ne vont pas ensemble

L'argument repose sur la notion du fonds de prévoyance et du fonds d'opération. La conclusion concerne l'obligation de payer une charge légitimement décidée par les copropriétaires.

En résumé, tout le monde est heureux, mais il faut retenir les nuances apportées ici. En d'autres mots, préparez bien votre cause pour les petites créances. Cela ne nuit jamais.

<sup>1</sup> Condominium Les terrasses du Vieux-Longueuil c Molleur & als; 505-32-027560-102 (1012 QCCQ904)

## Au tour de l'article 1077 C.c.

Vous lisez dans ce Bulletin un texte intitulé UNE TOLÉRANCE À NE PAS TOLÉRER. Ce qui suit est tout le contraire. C'est le cas d'une copropriétaire qui perd une cause qu'elle aurait dû gagner tout simplement parce qu'elle n'a pas suivi les règles de sa déclaration.

### Voici l'histoire<sup>2</sup>

Madame la copropriétaire s'aperçoit que la céramique sur son plancher est fissurée. Une enquête qu'elle commande révèle que la brisure vient d'une fissure d'un demi-pouce de la dalle de béton sur laquelle est sa céramique.

Madame évoque un vice de construction pour appuyer sa réclamation. Un vice de construction, comme le prévoit l'article 1077 du Code civil, est l'affaire du syndicat, mais oblige ce dernier à dédommager les copropriétaires qui subiraient un préjudice à cause de cela.

C'est le cas ici. Le tribunal le reconnaît. La



craque dans le béton est un vice de construction. Il a causé un dommage à la tuile de la madame. Normalement, le syndicat serait responsable de rembourser la madame copropriétaire pour le 1 749,56 \$ qu'elle a dépensé pour réparer ses tuiles. Mais le tribunal a dit « Niet! »

### Pourquoi?

Pourquoi donc le tribunal n'a-t-il pas condamné le syndicat à rembourser la madame? Tout simplement parce qu'en vertu de l'acte constitutif de la déclaration de copropriété la madame devait avoir du tapis sur son plancher. Obligatoirement du tapis. Elle a enlevé le tapis et posé de la tuile sans permission.

### Confusion?

Madame prétend qu'un administrateur en 2006 lui aurait donné un accord verbal.

Le Juge n'a pas été impressionné et a rappelé que « (18) : Pas même le président et encore moins un des administrateurs ne peuvent accorder de permission ou renoncer à quelque droit du syndicat à l'égard d'un des membres de la copropriété. » C'est la vraie vérité pure.

Il le dit au paragraphe 17 : « (...) En effet, seul le conseil d'administration du syndicat, par résolution, peut renoncer à entériner une situation de fait qui n'est pas conforme aux exigences de la déclaration de copropriété. » C'est vrai, mais uniquement si l'acte constitutif donne clairement ce pouvoir au conseil. Ce qu'on n'a pas vu souvent permettre nous de le dire.

En fait, permettre de la tuile au lieu du tapis demande une modification de l'acte constitutif; c'est-à-dire obtenir une double majorité et enregistrer la modification par notaire.

C'est vrai que nous sommes aux petites créances et qu'aucun avocat n'aide le juge à regarder à la bonne place.

Bon jugement

Peu importe cette petite imprécision dans l'argumentation du jugement, la conclusion est parfaite. « (14) Toutefois, le recours de madame Dupéré sera rejeté parce qu'il concerne une réparation à un plancher de céramique qui a été construit sans autorisation. » dit le jugement.

### Une leçon aux copropriétaires

Et vlan! À tous les copropriétaires qui font ce qu'ils veulent chez eux et qui se foutent éperdument des conventions et règlements de la déclaration de copropriété.

### Soyons conciliants

Il ne faut pas penser que tous les copropriétaires effectuant des travaux dans leurs parties privatives sont de mauvaise foi. La majorité d'ailleurs

est surprise quand on les avise que rien ne peut être fait dans leur partie privative sans l'accord du conseil. Même la peinture sur les murs. Oui, oui! La peinture des appartements. Non pas que le conseil peut refuser sans raison, mais peut-être avisera-t-il les autres copropriétaires que M. ou Mme « X » feront de la peinture du « x » au « y » du mois de septembre. De la peinture, parfois ça sent fort.

Lisez attentivement le texte du présent Bulletin intitulé IL FAUT DEMANDER LA PERMISSION; peut-être pourriez-vous vous en servir pour publier un communiqué d'information à vos copropriétaires.

Rappelez-leur que les conséquences d'une rénovation non autorisée leur incomberont. Un avis ne fait jamais de tort.

<sup>2</sup> Dupéré c. SDC Condo Habitat 2000 Sainte-Foy : 200-32-053851-118 (2012 QCCQ 796)

## Tassez-vous « ma tante »!

Quand on fait à sa tête et que le conseil d'administration n'est pas d'accord, que fait-on? On se débarrasse du conseil, on prend sa place et on s'arrange pour que les lois deviennent favorables à nos désirs.

Voilà l'essence de la situation que nous vous présentons ici. Histoire qui se répète trop souvent, mais qui, malheureusement, ne se retrouve pas fréquemment devant le tribunal.

### Le contexte<sup>3</sup>

Nous sommes dans une copropriété d'une vingtaine d'unités résidentielles créée il y a 25 ans; copropriété menée par un conseil d'administration stable et efficace.

Avec le temps les copropriétaires changent et certains des nouveaux arrivants ont une conception (disons) différente de la vie en copropriété. C'est ce qui se passe ici.

Deux des moins anciens copropriétaires décident de mettre des planchers de bois flottants même si la déclaration ne le permet pas. Vous ne devinez jamais, mais ces deux copropriétaires

- N'ont jamais demandé la permission;
- Ne sont pas heureux que les planchers de bois soient interdits;
- N'acceptent pas que le conseil ne soit pas heureux de voir les règles de leur déclaration bafouées;

### Un conseil sur les planchers flottants

Un plancher flottant, le mot le dit, « flotte »

littéralement sur la base de ciment de la bâtisse. Un plancher flottant est un tambour. Impossible d'insonoriser cela sauf s'il est collé directement sur le plancher de ciment. Merci à l'administrateur de l'Ile des Soeurs qui nous a instruit sur cette solution.

De plus en plus d'actes constitutifs sont modifiés pour permettre les planchers de bois à la stricte condition qu'il soit collés au ciment. Avec cette méthode, l'effet tambour disparaît et les plaintes n'existent plus.



### Discipline

Présumons que les occupants d'en dessous se sont plaints au conseil d'administration qui a, comme c'est son devoir, informé les délinquants des obligations de la déclaration de copropriété qu'ils ont signé chez le notaire en achetant.

Surement que le conseil a demandé que les planchers soient enlevés au plus tôt sinon, le syndicat n'aura pas le choix d'agir.

Comme les contrevenants n'ont pas réagi, le syndicat a entrepris une requête en injonction en vertu des dispositions de l'article 1080 du Code civil.

### Quelque part entre les deux

Évidemment quelque part après la requête en injonction eut lieu l'assemblée annuelle. Pas besoin du jugement pour nous faire deviner qu'il y eut de l'action.

Les deux copropriétaires au plancher flottant sont mis en nomination; une n'accepte pas et l'autre se fait battre. Les trois mêmes mesdames dont l'une siège au conseil depuis 22 ans sont réélues. Il est important de donner la date : 21 septembre 2011

### Et la suite

Dès le 29 septembre qui suit, voilà la fronde qui s'organise : les deux « au plancher de bois flottant » demandent (que dit-on!) exigent du conseil l'annulation de l'assemblée annuelle; rien de moins! Pourquoi? On dit que le budget ne fut pas voté, approuvé et peut-être sanctifié par la copropriétaire rendant de ce fait illégale la cotisation qui a suivi.

Évidemment, le conseil refuse en expliquant que l'assemblée s'est déroulée selon les règles et la loi et qu'il revient au conseil de fixer les charges (1072 C.c.) et non aux copropriétaires en assemblée.

## Première réaction du juge

Cela n'a pas été long pour le juge de rappeler à ces gentils révolutionnaires que les charges sont fixées par le conseil et non par l'assemblée. Il y a tellement de jugements là-dessus que ça commence à devenir redondant de le dire.

## On continue

Nos insatisfaits n'arrêtent pas là. Ils décident de convoquer eux même une assemblée des copropriétaires le 1<sup>er</sup> novembre de la même année pour

- Voter une motion de censure contre le conseil;
- Destituer ce conseil élu 40 jours plus tôt pour en élire un nouveau;
- Modifier la déclaration pour permettre les planchers de bois et décider que cette modification sera rétroactive en faveur des deux copropriétaires en ayant installé un;
- Voter pour arrêter les procédures contre les deux putschistes ayant posé des planchers de bois;

## Deuxième réaction du juge

« Ce n'est pas comme ça que ça fonctionne » a réagi le juge assez sèchement faut le dire. Il a rappelé qu'il y a des lois ici au Québec et qu'une assemblée extraordinaire doit respecter des critères précis :

- Ça prend 10 % des voix (ou un autre pourcentage indiqué dans la déclaration) pour pouvoir demander au conseil de convoquer l'assemblée; (352 C.c.);
- Il faut adresser cette demande au conseil en indiquant par écrit les sujets qui seront débattus à cette occasion (352 C.c.);
- Uniquement dans le cas où le conseil ne convoque pas l'assemblée dans les 21 jours de la demande, un des signataires de la requête peut la convoquer lui-même;
- Interdit de discuter d'autres sujets que ceux inscrits dans la demande qui devient l'ordre du jour. Il n'y a surtout pas de varia dans une assemblée extraordinaire;

Comme nos contestataires n'ont pas suivi ces règles, le tribunal n'a pas hésité à annuler cette assemblée extraordinaire. Ce faisant toutes les décisions prises, incluant celles destituant le conseil (il faut croire que l'acte constitutif de ce syndicat permet la destitution) et l'élection des nouveaux qui sont qui vous pensez? Mais oui, l'élection de nos contestataires au plancher de bois flottant est aussi annulée.

## Un dernier petit coup?

Une des questions soumises à cette assemblée extraordinaire concernait une modification à l'acte constitutif pour permettre les planchers de bois et de la mettre en vigueur rétroactivement afin d'exonérer les deux délinquants.

## Troisième réaction du juge

Oh mes amis! Si vous croyez que le juge était direct dans les réponses aux questions précédentes, attachez vos tuques.

Sans même s'amuser il a rappelé que :

- On doit envoyer le texte proposé d'amendement à l'acte constitutif (et nous ajoutons : aux règlements de l'immeuble) avec l'avis de convocation (1087 C.c.); Il n'y était pas.
- On doit avoir 75 % des voix en faveur pour que ça passe; vous ne l'avez pas eu;

Alors, ne posez pas de question : votre patente ne passe pas. Point!

## Manche terminée

Comme au baseball : trois prises, tu es retiré. Nos deux contestataires ont brassé beaucoup, ils ont réussi à foutre la pagaille et envenimer le climat, mais ils n'ont rien réussi.

Tenter de modifier l'acte constitutif avant de poser du plancher de bois aurait sûrement coûté moins cher; mais la nature humaine étant ce qu'elle est... !

## Iceberg

Évidemment vous devinez qu'il y plus que cela dans la vraie histoire, mais ce que nous rapportons est l'essentiel.

Dans cette copropriété comme ailleurs nous pourrions écrire un livre avec ce genre d'aventure. Mais nous nous réjouissons que les trois (femmes) mousquetaires du conseil aient décidé de tenir leur bout et de faire valoir leur droit.

Espérons que les contestataires<sup>4</sup> auront compris le message de monsieur le juge et qu'ils se conformeront aux conventions réglementaires et règlements de l'immeuble du syndicat. En d'autres mots, qu'ils n'attendent pas l'injonction pour enlever leur plancher flottant. Ce faisant ils rendront service à tout le monde et à eux même, car les avocats, ce n'est pas toujours bon marché.

<sup>3</sup> *Boulanger & als c. SDC Condo 145 Mont-Marie; 200-17-015677-115*

<sup>4</sup> *C'est le qualificatif employé plusieurs fois par monsieur le juge pour désigner les instigateur de cette saga.*



## Une chicane de copropriétaires se règle entre eux

Combien de fois vous dit-on de ne pas se mêler des chicanes de voisins? Le syndicat n'est pas la mère des copropriétaires.

C'est certain que le conseil doit faire les efforts nécessaires pour informer les individus qu'il y a des plaintes, mais ce n'est pas à lui de faire la police.

Dans la présente cause, les copropriétaires ont bien compris. Ils se sont chamaillés eux même devant le juge.

## Pacificateur

Bien sûr que le syndicat fut impliqué. Quand le copropriétaire d'en bas s'est plaint, le 21 septembre 2010, que celui d'en haut faisait un bruit difficile à supporter, le conseil a pris la peine d'écrire à l'auteur du bruit pour lui demander de faire quelque chose.

En fait, le conseil obtient la permission d'inspecter la partie privative d'où vient le bruit. Il découvre que la copropriétaire a installé du pré-lart pendant que la déclaration impose du tapis partout sauf dans la salle de bain, la cuisine et le placard. Le pré-lart fut posé en 2004.

Devant les faits, la copropriétaire s'est engagée à poser du tapis au plus tard en décembre 2010.

## Plainte

Les plaignants affirment que les bruits qui les dérangent ont commencé en 2008. Comme ils étaient là en 2004 quand le pré-lart fut posé, le tribunal s'est demandé pourquoi les bruits ont commencé uniquement en 2008.

Réponse : Madame d'en haut a acheté un nouveau mobilier de salle à manger avec de grosses chaises ayant de grosses pattes.

Le juge a aussi demandé « Pourquoi attendre 2010 pour se plaindre puisque le bruit a commencé en 2008? »

Réponse. On ne voulait pas faire de chicane, mais là, on en peut plus.

Le tribunal considérant la contravention de la copropriétaire d'en haut à la déclaration de copropriété doit dédommager les copropriétaires d'en bas pour les inconvénients subis. 400 \$ ça coûte. Plus le tapis, évidemment.



Depuis 2003, la CORGEC encadre de façon rigoureuse la profession de gérant de copropriété au Québec.

## Firmes de gestion de copropriété membres de la CORGEC et de l'ASCQ

- **Gamma Services immobiliers** (Estrie, Montréal)
- **Gestior inc.** (Montréal)
- **Gestion Immobilière Quanta** (Outaouais)
- **Gestion SOGÉCO inc.** (Outaouais)
- **Groupe-Conseil Pierda inc.** (Outaouais)
- **Groupe Rémy Imbeault** (Montréal)
- **Immoplex** (Montréal)
- **LaucAndrique** (Montréal)
- **Les Immeubles Shibata inc.** (Montréal)
- **Sentinel Gestion Immobilière** (Estrie, Montréal et Laurentides)
- **Service de gestion d'immeubles MR** ((Estrie, Montréal et Laurentides)

## NOUVELLES DE LA CORGEC

### DÎNER CONFÉRENCE ANNUEL

Le 14 juin dernier, la salle était remplie pour accueillir avec enthousiasme le PDG de la Régie du bâtiment (RBQ). Celui-ci a su captiver l'audience par son style clair et décontracté. Ce fût donc une activité fort agréable et instructive pour nos membres quant à connaître les responsabilités de la RBQ dans le secteur de la copropriété. À cet égard, deux législations importantes ont été apportées au cours des derniers mois au niveau du Code de sécurité et du Plan de garantie des résidences neuves.

### COURS DE FORMATION

Au cours de l'automne, les premiers cours de formation menant au titre de RCM seront offerts aux membres de la CORGEC. C'est grâce à la ténacité et au dévouement de madame Janine Huot que nous avons pu en venir à une entente avec nos collègues du reste du Canada afin de bénéficier du matériel de formation pan-canadien. Le conseil d'administration est donc très fier d'offrir la possibilité à ses membres d'ajouter le titre RCM à leur accréditation provinciale et d'être ainsi reconnu dans toutes les provinces. Pour plus de détails sur ces formations, n'hésitez pas à nous appeler au 514.370.8316.

### NOUVELLES DE NOS VOISINS ET DE NOS COUSINS

Peut-être le savez-vous déjà mais, dans l'état du Nevada, une importante fraude est survenue au cours des dernières années. En effet, nos collègues du CAI (semblable à l'ASCQ) rapportaient dans leur édition printanière que deux avocats avaient participé à une escroquerie d'une grande ampleur. Toutefois, tout juste avant le début du procès, on a retrouvé le corps des deux avocats; ils s'étaient suicidés à quelques jours d'intervalle! Comme quoi, il y a des fraudeurs dans tous les métiers.

Par ailleurs, certains individus aiment laisser sous-entendre que le marché de la copropriété va mal et que si l'on ne fait rien, tout va s'écrouler. On cite, entre autres, les malheurs de nos cousins français. Or, à la lecture du dernier bulletin d'information de nos collègues de l'UCIM (semblable à l'ASCQ), nous apprenions qu'il y a environ 565 000 syndicats de copropriété en France et que, sur ce nombre, seulement une trentaine avait éprouvé récemment de sérieuses difficultés. **On dit bien 30 sur 565 000!!!** On est donc loin de l'hécatombe annoncée par nos prophètes de malheur.

**RG TECHNILAB**  
Détection de gaz - Qualité de l'air  
LA SOLUTION COMPLÈTE EN DÉTECTION DE GAZ

Ventes, installation et étalonnage  
de détecteurs de gaz de toutes marques

514-351-2316-11



- Étalonnage incluant certificat de conformité
- Services d'urgences / techniques • Contrats de service
- Location d'appareils portables / analyse de qualité de l'air



# ACTIVITÉS GRATUITES pour tous - automne 2012

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

Fédération des  
copropriétaires  
du Québec

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

## RÉGION DE MONTRÉAL

SANDMAN HÔTEL

999, rue de Sévigny

Longueuil (Québec) J4K 2T1

(Métro Longueuil)

## Les **CONDO**Week-ends

29 septembre 2012 • 8h30 – 11h45

Thème : Gestion des sinistres (dégât d'eau, incendie, etc.)  
(Journée formation)

M. Patrice Asselin (Groupe Miro)

M. Charles Rouleau (Groupe Miro)

## Les **Soirées**du **CONDO**

25 octobre 2012 • 19h – 21h

Thèmes : Recouvrement des charges communes  
et l'utilité des contrats

Me Richard Lavoie (Avocat)

M. Jean-Félix Bouchard (Huissier)

29 novembre 2012 • 19h – 21h

Thèmes : L'architecte au service de la copropriété  
Plan de garantie pour être bien couvert

M. Jean-François Lavigne (M. Arch., Zaraté + Lavigne)

M. Sébastien Gariépy (Devimo)

**Pour vous inscrire et participer gratuitement**

Information et réservation : 514 866-3557 / 1 800 568-5512

[ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca)

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

Thème : La gérance



## Programme préliminaire

	Horaire	Description
	08h00 à 08h45	INSCRIPTION ET PETIT DÉJEUNER Mot de bienvenue du Président du colloque <b>M. Gérald Giraldeau</b>
	08h45 à 09h00	OUVERTURE DU COLLOQUE Modérateur : <b>Lionel Boucher</b> , président de la CORGEC
	09h00 à 10h00	<b>BLOC 1 – LA GÉRANCE</b> <b>Éric Pierre</b> , Gestion ImmoPLEX <b>Rémy Imbeault</b> , GRI Gestion de copropriété <b>Nathalie Bolduc</b> , Condo Action  Gestion des assemblées de copropriétaires et du conseil; Gestion des services spéciaux (câble, salle de lavage, les urgences, etc.); Gestion des copropriétaires difficiles; Gestion du registre; Gestion à la carte et gestion assistée; L'entretien de l'immeuble et le plan de gestion de l'actif.
	10h00 à 10h15 10h15 à 10h45	PÉRIODE DE QUESTIONS PAUSE-CAFÉ – « EXPOSANTS »
	10h45 à 12h00	<b>BLOC 2 – ASPECTS LÉGAUX</b> <b>Me Paul-André LeBouthillier</b> , ASCQ <b>Me Étienne Bisson-Michaud</b> , Gascon & associés <b>Me François Nantel</b> , Gascon & associés  Le contrat de gestion; Les conflits d'intérêts; Le piège des avis légaux; 2125 & 2126 Code civil; Gestion du registre; Obligation face aux cas spéciaux (Alzheimer, AVC, démence, syndrome de Diogène, etc.).
	12h00 à 12h15 12h15 à 13h45	PÉRIODE DE QUESTIONS DÎNER AVEC LES EXPOSANTS
	13h45 à 15h30	<b>BLOC 3 – SAYNÈTES</b> Sous la direction de <b>Michel G. Charlebois</b> , président de l'ASCQ
	15h30 à 16h00 16h00	PÉRIODE DE QUESTIONS FIN DU COLLOQUE 2012

### Information et inscription

Courriel : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca) / Téléphone : 514 866-3557 / 1 800 568-5512

# INFOCONDO

## Groupe Rhino :

**Des services en construction, rénovation et aménagement paysagé. Des générations d'expérience au profit de la copropriété**

Éric Robitaille et Miguel Fernandez partageaient une vision, celle de mettre à profit les efforts de leurs générations précédentes en offrant sous le même toit une gamme complète de services du domaine de la construction, de la rénovation et de l'aménagement paysagé. Éric a appris son métier chez Lafrance&Robitaille Maçons inc., maçonnerie appartenant à son grand-père Joseph Lafrance Robitaille. Après 10 années auprès de son grand-père, Éric se joint à l'entreprise de son père Jean-Guy (Yogi) Robitaille, J.R.Maintenance inc. établie en 1976. L'entreprise est reconnue pour la qualité et la perfection de son travail de finition. Éric apprend ce métier avec son père pendant 7 ans. Suite au décès de son grand-père, Éric décide de concentrer ses énergies dans le domaine de la maçonnerie. C'est avec une clientèle bien établie acquise à l'aide des efforts de son grand-père qu'Éric prépare lentement et sûrement la création de sa propre entreprise. C'est à ce moment qu'il fait la connaissance de son futur associé, Miguel Fernandez. Miguel travaille alors dans le domaine du pavé-unis et de l'aménagement paysager. Son père Marcelino Fernandez possède une petite compagnie et Miguel apprend ce métier à ses côtés pendant plus de 8 ans. Miguel se retrouve dans la même situation qu'Éric lorsque son père est hospitalisé pour soins longue durée. Miguel et Éric se rencontrent pour la 1ère fois sur le même chantier. Ils deviennent amis lorsqu'ils constatent qu'ils vivent presque la même situation. Miguel, très à l'aise sur un chantier et Éric, excellent vendeur, décident d'unir leurs forces pour créer les pavés Rhino Inc.

Leur compagnie en pleine croissance, ils décident de solliciter l'aide de Guy Robitaille, petit frère d'Éric. Guy cumule plus de 20 années d'expérience en affaires et est aussi très familier avec le domaine de la construction.

Aujourd'hui, Rhino progresse rapidement. À l'automne 2011 les pavés Rhino ont acquis une division de l'aluminium, vinyle, coaxiale nommée Bourgoin aluminium. En juin 2012 prend alors naissance le Groupe Rhino inc. ▶

### Guy Robitaille

grouperhino@hotmail.com

Téléphone : 514 569-6996

Télécopieur : 514 450-7880

## 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)

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



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

Courriel: 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



## 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*



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 !

COMMUNICATION

## CondoMARKETING

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

[www.condomarketing.ca](http://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**

Nancy Valiquette

Représentante des Ventes Commerciales

C: 514.608.9545

F: 450.812.0390

[nancy.valiquette@rona.ca](mailto:nancy.valiquette@rona.ca)

## Gaz naturel

### Profitez des bas prix actuels!

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



## 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](http://WWW.CONDOMANAGER.COM)

[www.CONDOressources.com](http://www.CONDOressources.com)

Professionnels et experts répondent à vos questions.

[www.CONDOimmobilier.com](http://www.CONDOimmobilier.com)

Ventes, locations et projets de copropriétés.

[www.CONDOendirect.com](http://www.CONDOendirect.com)

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

[www.CONDOservices.net](http://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

# Le Chambord



Sur les berges de la rivière des Prairies, Le Chambord est l'un des sept complexes de condominiums de l'île Paton. L'édifice sis au 4540 Promenade Paton fut construit en 1979 par Construction Paton Inc. L'île Paton est située entre les ponts Lachapelle et Louis-Bisson (autoroute 13) qui relie l'arrondissement Chomedey, autrefois appelée l'Abord-à-Pluffe, à Montréal.

L'île Paton doit son nom à M. Hugues Paton, philanthrope et homme d'affaires originaire d'Écosse, propriétaire d'un somptueux manoir dont la maquette se trouve à la Société Historique de Ville de Laval.



Le Chambord compte soixante-dix-neuf unités habitées à 97 % par les copropriétaires. Notre immeuble a le plus petit nombre de condominiums sur 8 étages donnant ainsi une plus grande surface d'habitation à chacune des unités, toutes munies d'un grand balcon orienté vers le sud, face à la rivière.



Le 9<sup>e</sup>, comprend une salle d'exercice, deux bains sauna et un grand hall muni de tables de billard, de ping-pong et d'une minuscule bibliothèque. En plus de servir aux réceptions, il donne accès à une grande terrasse plein soleil offrant une vue splendide sur Montréal. La piscine extérieure chauffée, située près de la rivière, nous permet de profiter pleinement de l'ensoleillement des beaux jours d'été. Certaines unités du rez-de-chaussée s'ouvrent sur une terrasse surélevée tandis que d'autres font face à l'îlot central bordé d'arbres. Tous ont le plaisir de vivre à l'intérieur d'un havre de paix où arbres, arbustes et fleurs enjolivent le paysage. De plus, tout au long de la rivière, un magnifique sentier parsemé d'arbres et de fleurs est très utile à de nombreux résidents adeptes d'une belle marche santé. Au sous-sol nous bénéficions de deux grands garages intérieurs chauffés, d'un atelier de bricolage et de casiers à l'usage personnel des copropriétaires.

Nous jouissons également, d'un grand parc récréatif muni de six terrains de tennis, de jeux de pétanque et de palets, de tables de pique-nique et d'un parc pour enfants.





Chaque année, deux rencontres estivales sont organisées. L'une saluant l'ouverture du parc et l'autre avec sa traditionnelle soirée d'épluchette de blé d'Inde permettant à tous les copropriétaires des complexes condos membres, de se rencontrer et de fêter.

Afin d'assurer la gestion de l'immeuble, un Conseil d'administration de cinq membres est élu chaque année lors de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Un concierge résidant en permanence voit à l'entretien de l'édifice de même qu'un concierge non résident.

Le Chambord est un endroit paisible dans un décor champêtre. Il accueille des personnes de tous âges qui désirent vivre près de la grande ville tout en profitant des avantages et du bien-être de la campagne. ▶



**L'UNION  
CANADIENNE**  
COMPAGNIE D'ASSURANCES

FIER PARTENAIRE  
DU **GROUPE PATRICK MÉNARD**  
**ASSURANCES** POUR LE PROGRAMME  
DE L'ASCQ.

Pour une soumission, veuillez communiquer avec M. Patrick Ménard au **450 471-8804**





SYLVAIN D. CLERMONT

## Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

### CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF

Le 28 août dernier se tenait la 9<sup>e</sup> édition de notre Classique de golf et nous avons eu le privilège d'accueillir un nombre record de participants à cet événement. Mille mercis à monsieur Pierre Beaugrand-Champagne et aux membres de son comité organisateur car ce fût une très agréable journée passée avec des administrateurs de syndicats, des professionnels et des fournisseurs, tous membres de l'association. Compte tenu du succès grandissant remporté année après année, il ne faudra sûrement pas rater l'édition 2013 qui soulignera la 10<sup>e</sup> présentation de cette importante activité de réseautage.

### COLLOQUE ANNUEL

N'oubliez pas de vous inscrire rapidement pour notre prochain colloque annuel qui aura lieu le samedi 3 novembre prochain. En effet, plusieurs dizaines de personnes se seront déjà inscrites pour cette importante journée de formation. Cette année, nous aurons deux panels d'experts (gérants et avocats) en matinée et, à la demande générale, nous aurons droit à la présentation de saynètes en après-midi, et ce, sous l'habile direction de Michel G. Charlebois. Pour tous les détails, consultez le site Internet ou appeler directement madame Josée Charlebois pour vous inscrire.

### ASSEMBLÉES DE CONSULTATION SUR LA COPROPRIÉTÉ

Comme vous le savez, nos assemblées de consultation ont remporté un vif succès. Au moment d'écrire ses lignes, le résultat des élections n'était pas connu. Nous saurons donc prochainement si le nouveau ministre de la Justice respectera l'engagement de son prédécesseur, Jean-Marc Fournier, de déposer un projet de loi avant la fin de l'année. Du côté de votre association, nous sommes plus que prêts à déposer le mémoire que nous avons préparé au cours des derniers mois afin de défendre vos intérêts et surtout vos dollars!

### SOIRÉES DU CONDO ET CONDO WEEK-ENDS

De nouveau, nous vous avons préparé des rencontres des plus intéressantes afin de vous aider à parfaire vos connaissances et ainsi vous guider dans la saine gestion de votre syndicat de copropriété. Surveillez donc les dates des prochaines activités et participez en grand nombre car c'est tout à fait gratuit!

### COURS DE FORMATION

En terminant, je vous invite à surveiller nos prochaines Info-lettres. Celles-ci vous indiqueront, entre autres, l'horaire des cours de formation donnés par notre dynamique président, Michel G. Charlebois. Pour ceux qui l'ignorent, notre président à former, au cours des 24 dernières années, plusieurs milliers d'administrateurs!

Au plaisir de vous rencontrer lors du prochain colloque. ►

**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
  - Enduits protecteurs et étanchéité
  - Vices de construction
  - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
  - Éclatements et fissures
  - Tirage de joints
- Spécialistes : édifices en hauteur

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ACOUSTIQUE</b>				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
<b>AGENCE DE SÉCURITÉ</b>				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	Québec	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
<b>AGRONOME ET HORTICULTEUR</b>				
L'Agronome Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARPENTEURS – GÉOMETRES</b>				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
<b>ASCENSEURS</b>				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
<b>ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT</b>				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
<b>ASSURANCES COLLECTIVE</b>				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
<b>AVOCATS</b>				
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Heenan Blaikie	Provincial	Me Bernard Jolin	514 846-2205	bjolin@heenan.ca
Me Gaëtan Mathieu	Québec	Me Gaëtan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Provincial	Me Paul-André LeBouthillier	514 866-3557	palebouthillier@videotron.ca
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
<b>BÉTON (RESTAURATION)</b>				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
Construction ConCreate Ltée	Montréal	Francis Dextraze	514 795-2489	fdextraze@concreate.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Cimentiers 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>CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Calfeutrage Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucafeutrage.com
<b>CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL</b>				
Chauffage Inter-Provincial	Provincial	Richard Cyr	514 856-1683	richard@chauffageinterprovincial.com
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service@gerstat.com
PloMBERIE Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
<b>CHAUFFE-EAU – PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU</b>				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
H2eau Prévention	Provincial	Maxime Gagnon	514 979-3435	mgagnon@h2eau prevention.com
<b>COMPTABLES</b>				
Richard Bédard, CPA auditeur, CGA	Québec	Richard Bédard, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcga.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Éric Massé, CA	450 377-9434	eric.masse@seguinhache.com
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	450 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

### MEMBRES ACCRÉDITÉS

#### ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	514 313-1210	jphuppe@fusionenergie.ca

#### ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN

L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
---	----------	-----------------	--------------	---------------------------------

#### ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX

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 DE PELOUSE

Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	verdure@verdure.com
----------	------------	---------------	--------------	---------------------

#### ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)

Eco-Graffiti	Provincial	Sébastien Tremblay	514 585-0137	info@ecograffiti.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
STS Maintenance	Montréal	Sylvain David	514 825-4505	sdavid@stsmaintenance.com

#### ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Devimo	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariépy@devimo.ca
Eximmo 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 (VALEUR ASSURABLE)

SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spevaleurassurable.com
----------------------	------------	---------------	--------------	--------------------------------------

#### FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Thermos sans buée inc.	Montréal	Réjean Pépin	514 809-6991	thermos-sans-buee@videotron.ca

#### FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Nivoex	Montréal	Patrick Gautreau	855 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com

#### GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE

Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
--------------------------------	------------	------------------	--------------	-----------------------------

#### GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS

Condo Action	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	nathalie@condoaction.com
Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 835-7156	info@emc-gestion.com
Gamma Services Immobiliers	Montréal	Alain Boulerice	514 384-7225	aboulerice@gammasi.com
Gestion Abacus	Montréal	Diane Oelmann	514 927-0446	gestionimmo@videotron.ca
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	info@lafrancemathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.com
Gestion immobilière Rimax	Montréal	Richard Tadros	514 807-2228	richard@rimaxinc.ca
Gestion Immobilière Sentinelle	Montréal	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinelle@sentinel.qc.ca
Gestion Immoplex inc.	Montréal	Éric Pierre	450 619-6174	info@immoplex.com
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Rémi Imbeault	Montréal	Rémy Imbeault	514 403-4225	rimbeault@gestionri.ca
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@laucandrique.ca
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
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

#### 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@glt.ca



## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GYMNASÉ – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ</b>				
Cyclide	Montréal	Ralph François	514 337-6001	ralph.francois@cyclide.org
Réparation Fit-Fix inc.	Montréal	Joe Pino	514 731-8917	joe@fit-fix.com
<b>HOMME À TOUT FAIRE</b>				
Beau-Frère à Louer inc.	Montréal	Daniel Lauzon	514 666-2328	daniellauzon@beau-frerealouer.com
<b>HUISSIER DE JUSTICE</b>				
Étude J.F. Bouchard inc.	Montréal	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
<b>IMMOBILIER</b>				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
<b>IMPRIMERIE</b>				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
<b>INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)</b>				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Construction Controle inc.	Provincial	Walid J. Habis	416 841-9615	walidh@constructioncontrol.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rreymond@inspecsol.com
ProspecPlus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
<b>INTERCOM – CAMÉRAS DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS</b>				
Desjardins Sécurité	Montréal	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protelcom	Montréal	Guy Robillard	514 932-8282	guy.robillard@protelcom.qc.ca
<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	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
CondoComptable	Provincial	Vicky Blackburn	888 940-8382	info@condocomptable.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
<b>PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Dominique Fillion Paysagiste	Montréal	Dominique Fillion	450 653-0000	info@dominiquefillion.ca
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca
<b>PEINTRE – ENTREPRENEUR</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
<b>PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)</b>				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptech.ca
<b>PISCINES &amp; PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Odyssée Aquatique	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysséeaquatique.com
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
<b>PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>QUINCAILLERIE</b>				
RONA inc.	Provincial	Nancy Valiquette	514 608-9545	nancy.valiquette@rona.ca
<b>RÉNOVATION</b>				
Groupe Rhino	Montréal	Guy Robitaille	514 569-6996	grouperhino@hotmail.com
CondoRénovation	Provincial	Jean-Pascal Lafond	514 370-8343	info@condorenovation.ca
<b>SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>				
Banque Scotia	Provincial	Simon Restall	514 245 2026	simon.restall@scotiabank.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
<b>SERVICES INFORMATIQUES</b>				
Connexitek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connexitek.ca
<b>SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION</b>				
Groupe MIRO Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupe-miro.com
<b>SITES INTERNET POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ</b>				
CondoRéseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
<b>TOITURES</b>				
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Serge Rochon	450 430-7900	srochon@jraymond.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

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

### Assurance Copropriétés



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

Mieux vaut prévenir !

RC

**Racine & Chamberland**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

» Chez Racine et Chamberland, nous avons  
des **solutions d'assurance** pour vous.

**Bernard Bousseau, M.B.A.**

Téléphone 514.723.8078

Cellulaire 514.998.5437

bbousseau@racinechamberland.com

# HydroSolution

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!**

**Toutes les solutions  
en matière de chauffe-eau.**

VENTE - LOCATION - RÉPARATION



## 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.

**Remise aux copropriétaires**

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

### Achat:

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

N'hésitez plus,  
contactez notre service à la clientèle

**514 353-0077 | 1 877 353-0077**

[www.hydrosolution.com](http://www.hydrosolution.com)

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



**24/7**

URGENCE  
DÉGÂT D'EAU,  
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT  
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



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

[groupemiro.com](http://groupemiro.com)

**groupe  
MIRO**

Le multiservice après sinistre inc.

**50  
ANS**

*La solution à la  
copropriété*

**Le  
multiservice**

**après**

**sinistre**



[groupemiro.com](http://groupemiro.com)



**24/7**



RÉSIDENTIEL  
COMMERCIAL  
INDUSTRIEL



Québec

[groupemiro.com](http://groupemiro.com)

**450 468 2033 • 1 800 267 2033**



# CALFEUTRAGE FENESTRA

Bien pensé - Bien scellé



## OPTEZ POUR NOS SERVICES



- Remise à neuf de fenêtres
- Scellement de l'enveloppe
- Calfeutrage professionnel

LE GROUPE  
**FENESTRA**

514 993-3333 • 418 265-3330  
[groupefenestra.com](http://groupefenestra.com)