

Copropriété **PLUS**

du Québec

Automne 2013 | 138^e numéro

L'arbitrage

selon le règlement sur le plan
de garantie des bâtiments
résidentiels neufs

Insectes et vermines

dans la copropriété

Devenir membre de **Condo
Conseils**
c'est avantageux!

Après la tempête
Les mesures conservatoires et d'urgence

Vos garanties pour les
parties communes ont-elles
réellement débuté?

Le Bergelac
À l'île Paton



Desjardins
systems de sécurité

ALARME INCENDIE

INTERCOM • CAMÉRAS DE SURVEILLANCE • CARTES D'ACCÈS

PRIX POUR L'INSPECTION D'UN RÉSEAU AVERTISSEUR INCENDIE SELON LA NORME CAN/ULC-S536

6 à 9 unités :	175 \$
10 à 14 unités :	195 \$
15 à 19 unités :	220 \$
20 à 24 unités :	235 \$
25 à 29 unités :	250 \$
30 à 39 unités :	285 \$
40 à 49 unités :	325 \$

50 unités et plus : prix sur demande



Contrat de service disponible sur demande

Téléphone : **514 768-6315**, poste 221

fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca • 2170 rue Léger, Lasalle, Qc H8N 2L8



Copropriété **PLUS** du Québec

Spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, Copropriété PLUS traite des aspects administratif, juridique et d'intendance de la copropriété. Copropriété PLUS est une publication privée accessible sur www.CondoMarketing.ca exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de CondoConseils et CondoRéseau.

■ ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, directrice exécutive

■ COLLABORATEURS

Sylvain D. Clermont, vice-président
Marie-Andrée Lambert, directrice, service aux membres
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Marc Boyer, Groupe MB

■ COLLABORATION JURIDIQUE

Me Avelino De Andrade, Zaurrini Avocats
Me Catherine Bouchard, avocate
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés
Me Maria Cristina Argento, Zaurrini Avocats
Me Michel Lévesque, notaire
Me Paul-André LeBouthillier, avocat
Me Richard Lavoie, avocat
Me Stefania Chianetta, avocate

■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing inc.

PAGE COUVERTURE

Le Bergelac, île Paton

Copropriété PLUS du Québec 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.

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

Copropriété PLUS du Québec est une publication de CondoMarketing

255, boulevard Crémazie Est

Bureau 750

Montréal (Québec) H2M 1L5

Courriel : info@condomarketing.ca

514 380-8398 | 418 780-9803

819 439-8062

Sommaire

• CondoComptable PLUS	5
• Mot de l'éditeur	7
• L'arbitrage	8
• Perception des charges communes	9
• Vos garanties pour les parties communes ont-elles réellement débuté?	10-11-13
• Le COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2013.....	14-15-16

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2013

COMMUNICATION
CondoMARKETING

THÈME ORGANES DE DÉCISION :

le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires.

**9 NOVEMBRE 2013
CHÂTEAU ROYAL**

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

OFFRE SPÉCIALE / DEUX POUR UN

79 \$ pour deux inscriptions
du même syndicat

OU

49 \$ pour une inscription

(Taxes en sus)

Formulaire d'inscription
à la page
14

Les Soirées du CONDO

Soirée du Condo du 27 novembre prochain

Thème : Couvre sols et insonorisation.
Règlements de l'immeuble, projets de rénovation, plans et devis, choix des matériaux, conflits après travaux et jurisprudence.

Conférenciers : Me Paul-André LeBouthillier et M. Vincent Moreau de la firme Acousti-Tech/Finitec Canada.

Endroit : 255, boul. Crémazie Est, bureau 750
Montréal (Québec) H2M 1L5

Entrée gratuite | Informations : 514.380.8398

Inscription en ligne sur EXPOcondo.ca

Exposition virtuelle dédiée exclusivement au secteur de la copropriété au Québec.

EXPO *condo.ca*

Vidéos de documentaires

Entrevues spécialisées

Émissions traitants de sujets d'actualité

Présentations de services et produits

Inscription en ligne aux événements offerts par L'ASCQ, la FCQ et CondoMarketing.

Visitez... EXPOcondo.ca

• Insectes et vermines dans la copropriété	18 à 20
• Devenir membre de CondoConseils	22 à 27
• Et après la tempête	30 à 33
• CondoPrévention	34
• CondoÉnergie	35
• Le Bergelac, île Paton	36-37
• PRODUITS et SERVICES (JAN PRO)	39
• Bottin des fournisseurs	41 à 44

INFILTRATIONS D'EAU? PROBLÈMES MAÇONNERIE, CALFEUTRAGE, ETC...

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3478 WILLIAM TREMBLAY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres
et à la base des murs de briques



SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉ HENRI-DESLONGCHAMPS
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



RÉSIDENCE PRIVÉE DU CONSUL DE LA BELGIQUE À MONTRÉAL
Réfection professionnelle des joints de mortier, injections des pierres fissurées,
imperméabilisation des murs de pierres.



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ 310 LOUISE LAMY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 4478 LAVAL
Restauration professionnelle et ponctuelle des joints de mortier défectueux



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 2030 ST-ANTOINE OUEST
Reconstruction des sections des murs de briques avec des ventres de bœuf

CONSTRUCTION ARGUS INC.

Titulaire d'une licence délivrée en vertu de la loi sur le Bâtiment du Québec No. 2543-4697-04



Correspondance :
C.P. 9
Kirkland (Québec)
H9H 0A2

Tél. : 514 624-6536
Fax : 514 696-8995
arguss@videotron.ca

Siège Social :
17060 Valentine
Pierrefonds (Québec)
H9J 3A9



Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

FORFAIT COMPLET :

Service de gestion et comptabilité à distance au coût de 12,99 \$*/mois/unité

En plus de tout ce qui est offert avec le forfait de base, voici un bref résumé de ce que nous ferons pour votre syndicat :



GESTION ADMINISTRATIVE

- Tenir le registre du syndicat (liste des copropriétaires, locataires, fournisseurs, etc.);
- Proposer et recommander des projets de modifications au règlement de l'immeuble;
- Recevoir les appels et les demandes de tous les copropriétaires et en tenir informé les administrateurs;
- Compléter la déclaration annuelle ainsi que les déclarations modificatives transmises au Registraire des entreprises du Québec;
- Analyser, recommander et renouveler la police d'assurances du syndicat;
- Préparer et convoquer l'assemblée générale annuelle des copropriétaires ainsi que les assemblées générales extraordinaires, si nécessaire.

GESTION FINANCIÈRE

- Préparer et présenter aux administrateurs le budget annuel;
- Faire des recommandations et gérer le fonds de prévoyance;
- Percevoir les charges communes régulières et spéciales;
- Prendre charge des sommes impayées (retardataires).

GESTION DES OPÉRATIONS ET DE L'INTENDANCE

- Obtenir des soumissions pour des contrats d'entretien et de réparations mineures;
- Gérer les plaintes des copropriétaires quant aux différents contrats d'entretien et de maintenance;
- Faire des recommandations aux administrateurs quant au Plan de gestion de l'actif de l'immeuble.

FORFAIT DE BASE :

Offert au coût de 4,99 \$*/mois/unité, détails sur demande

* Taxes applicables en sus

Cette offre peut être modifiée sans préavis | 01-06-2013



www.condocomptable.com

Fédération des copropriétaires du Québec

CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉS

Condo Conseils
Service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété

CONDO réseau

Sites Internet pour syndicats de copropriété

RBQ 5628 0779 01

ISO-9002



ENTREPRENEUR DE
CONSTRUCTION
CONCORDIA 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

24/7

URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



groupepiro.com



Le multiservice après sinistre inc.

*La solution à la
copropriété*

**Le
multiservice**

après

sinistre



groupepiro.com



450 468 2033 • 1 800 267 2033

24/7



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL



Québec

groupepiro.com

COMMUNICATION CondoMARKETING

Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.
Systèmes de gestion et intranets haut de gamme.



Chers lecteurs, membres CondoConseils et partenaires,

Comme vous le savez, CondoMarketing s'avère un leader incontesté dans le marché de la copropriété au Québec grâce à sa vaste gamme de produits et services s'adressant à tous les intervenants de ce secteur, et ce, depuis bientôt dix ans. Nous tenons à rassurer l'ensemble des syndicats de copropriété usagers des sites CondoRéseau et membres de CondoConseils ainsi que nos autres partenaires commerciaux, à l'effet que nous continuons de respecter tous nos engagements comme nous l'avons toujours fait par le passé en livrant des produits et services de grande qualité.

Entre autres, tous les syndicats et partenaires continuent donc de bénéficier en exclusivité de notre magazine Copropriété Plus du Québec maintenant publié en version Web sur www.CondoMarketing.ca, de la tenue de la Classique annuelle de golf de la Copropriété, du Colloque annuel de la Copropriété (9 novembre 2013) ainsi que de tous nos autres produits et services.

En août dernier, nous avons effectué le lancement officiel de notre nouveau service d'accompagnement **CondoConseils** qui s'adresse à tous les syndicats de copropriété du Québec, et ce, à un prix défiant toute compétition, soit 199 \$ plus les taxes applicables, incluant le service de site Internet CondoRéseau sans frais. Si votre syndicat bénéficie présentement d'un service similaire, votre adhésion est IMMÉDIATE et sans frais jusqu'à la date du renouvellement de votre abonnement annuel en plus de conserver l'usage de votre site CondoRéseau. Nous vous invitons à confirmer votre adhésion temporaire sans frais en nous faisant parvenir le formulaire d'inscription dûment rempli, disponible sur notre site Internet www.CondoMarketing.ca.

Les principaux avantages de **CondoConseils** sont les suivants:

- Consultations juridiques en tout temps auprès d'avocats et notaire chevronnés en copropriété : **Me Paul-André LeBouthillier, Me Richard Lavoie, Me Stéfania Chianetta, Me Catherine Bouchard, Me Michel Lévesque, Me Avelino De Andrade, Me Maria Cristina Argento;**
- Consultation auprès de nos conseillers en gestion entre 8h et 20 h tous les jours;
- Site Internet CondoRéseau gratuit;
- Cours de formation gratuits à travers toute la province pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- Publication trimestrielle du Magazine Copropriété Plus du Québec maintenant en version Web;
- Guides de la copropriété gratuits afin d'accompagner les administrateurs tout au long de leur mandat;
- Classique annuelle de golf de la Copropriété (au mois d'août);
- Colloque annuel de la Copropriété (au mois de novembre);
- Bottin de référencement des fournisseurs;
- Entrée gratuite aux Soirées du Condo;
- Entrée gratuite aux Condos Week-ends;
- Participation gratuite au Programme de certification des syndicats de copropriété (OR, ARGENT ET BRONZE);
- Tous les autres produits et services développés par **CondoMarketing** (CondoComptable, CondoÉnergie, CondoPerception, CondoRénovation, CondoPrévention, etc.).

Vous avez des questions? N'hésitez pas à **nous appeler au 514.996.2233 ou au 1.855.380.2233.**

En terminant, nous désirons vous remercier pour votre support continu des dernières années et nous vous garantissons que vous serez entièrement satisfaits par la qualité de notre nouveau service d'accompagnement **CondoConseils!**

Salutations cordiales,

Guy Thouin
Éditeur, Copropriété Plus du Québec
Président, CondoMarketing

Communication CONDOMARKETING B.J.T. inc
750-255, boul. Crémazie Est, Montréal (Québec) H2M 1L5
2785, boul. Laurier, RC 100, Sainte-Foy (Québec) G1V 2L9
251, boul. St-Joseph, Gatineau (Québec) J8X 3B5
Téléphones : 514.380.8398 - 418.780.9803 - 819.439.8062
info@condomarketing.ca | www.condomarketing.ca

L'arbitrage

selon le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs



Me Karl De Grandpré
Azran & Associés

Depuis le 1^{er} janvier 1999, nous avons au Québec une garantie obligatoire qui touche un grand nombre de bâtiments résidentiels neufs. C'est la Régie du bâtiment du Québec (ci-après RBQ) qui s'occupe de l'application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Dès qu'il y a un manquement de la part de l'entrepreneur à respecter ses obligations légales et contractuelles, avant ou après la réception du bâtiment livré, il est important que le bénéficiaire de la garantie dénonce la situation par écrit à l'entrepreneur et transmette également une copie de sa demande à l'administrateur du plan de garantie. Si l'intervention de l'entrepreneur est insuffisante (ou absente), tout le mécanisme de mise en œuvre de la garantie sera enclenché et l'administrateur procédera à l'ouverture du dossier sur demande du bénéficiaire.

Si l'intervention de l'administrateur ne règle pas la problématique, ce dernier procédera à une inspection de l'immeuble et rendra par la suite un rapport écrit complet et détaillé de ses observations dans les vingt jours suivant ladite inspection. C'est donc suite à la réception du rapport que le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait des conclusions du rapport, pourra soumettre le dossier en arbitrage.

En premier lieu, il importe de savoir que seulement trois organismes d'arbitrage sont dûment autorisés par la RBQ à entendre des différends relativement aux plans de garantie, soit :

- Le Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC);
- Le Groupe d'Arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM);
- Soreconi

La demande d'arbitrage doit obligatoirement être transmise à l'un de ces trois organismes dans les 30 jours de la réception de la décision de l'administrateur. C'est ensuite ledit organisme qui déterminera lequel de ses arbitres prendra charge du dossier. Lorsque la demande concerne une réclamation, la séance d'arbitrage doit débuter dans les trente jours suivant le dépôt de la demande d'arbitrage (le tout sous réserve des disponibilités de tout le monde impliqué). De plus, il est important de s'assurer que la demande contienne tous les documents et informations suivants : copie de la décision contestée, nom et adresse des parties au litige ainsi que les conclusions recherchées sur les points apportés en arbitrage.

Pour la suite, le processus habituel consiste en la tenue d'une conférence téléphonique préparatoire où l'arbitre informe toutes les parties impliquées des règles de procédure et du mode de preuve



qu'il suivra, en plus du temps qui sera alloué à chaque partie pour effectuer sa preuve lors de l'audition. Quant aux parties, elles informeront l'arbitre des témoins qu'elles désirent faire entendre (ordinaire ou expert) et des documents qui seront produits à l'audience. L'arbitre déterminera également le délai pour transmettre lesdits documents, selon que ce soit des rapports d'expertise ou non.

Lors de la séance d'arbitrage, l'arbitre débute souvent par une visite des lieux du bâtiment visé par la garantie afin de mieux saisir la portée des conclusions recherchées. Ensuite, comme c'est le cas lors d'un litige civil devant les tribunaux, c'est la personne qui a soumis la demande en arbitrage qui doit faire la preuve des éléments compris dans sa demande, à l'aide de ses témoins ainsi que des expertises pertinentes au soutien de ses prétentions. L'arbitre basera sa décision en fonction de la preuve testimoniale et écrite qui lui sera soumise, tout en s'assurant de bien se limiter à l'étendue de la garantie applicable. Il est aussi possible qu'il fasse appel à l'équité si les circonstances sont présentes.

La sentence arbitrale est finale et sans appel et est transmise aux parties dans les trente jours de la tenue de la séance d'arbitrage. Bien entendu, il est toujours possible (et même recommandé) qu'une entente intervienne entre les parties, partiellement ou en totalité, avant que la sentence ne soit rendue. Dans ce cas, il est important que les parties informent l'arbitre sans délai afin que celui-ci l'indique dans la sentence. Si des problèmes survenaient quant à son exécution, il faudra procéder devant la Cour Supérieure afin de demander l'homologation de la sentence arbitrale.

Les coûts de l'arbitrage dépendent de la partie qui a fait la demande pour l'arbitrage. Si c'est l'entrepreneur, les coûts seront assumés en parts égales avec l'administrateur quel que soit le résultat, tandis que si c'est le bénéficiaire, c'est l'administrateur qui paiera les coûts tant et aussi longtemps qu'au moins un des chefs de réclamation est rendu en faveur du bénéficiaire. Dans le cas contraire, c'est l'arbitre qui déterminera la répartition des coûts. L'arbitre peut aussi décider que l'administrateur doit payer les frais d'expertise encourus par le bénéficiaire si celui-ci a gain de cause, alors que les autres dépenses encourues par chacune des parties (tel que les honoraires extrajudiciaires des avocats représentant les parties ou les frais de transport) sont à la charge de chacun.

Bien que ce texte explique principalement le processus relié à l'arbitrage, pour obtenir davantage de détails quant aux types de vices couverts par le contrat de garantie ainsi que les délais qui doivent être respectés, nous vous invitons à nous contacter. ▶

Perception des charges communes

Me Karl De Grandpré
Azran & Associés

On dit souvent que l'argent mène le monde. Cette expression fréquemment utilisée dans la vie de tous les jours ne perdrait certainement pas de son sens si l'on souhaitait l'appliquer au merveilleux monde de la copropriété!

En effet, l'une des principales problématiques rencontrée par les administrateurs demeure la perception des charges communes. L'article 1064 du Code civil du Québec prévoit que :

« chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges communes résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071 ».

De plus, l'article 1072 du Code civil du Québec énonce notamment ce qui suit :

« Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance ».

On y mentionne également le fait que le pourcentage minimum de la contribution au fonds de prévoyance (5 % de la contribution aux charges communes) ainsi que le fait que le syndicat doit aviser sans délai chaque copropriétaire du montant exact de sa contribution (en plus du délai pour la payer).

Ainsi, dès que le copropriétaire est avisé du montant qu'il doit payer, le Syndicat ne devrait tolérer aucune excuse quant à un retard dans le paiement des sommes dues. Il est du devoir des administrateurs d'entreprendre toutes les démarches nécessaires afin de récupérer les charges communes et ce, dès qu'un retard se manifeste. Les administrateurs sont élus afin de gérer efficacement l'immeuble et l'une de leur principale obligation est de s'assurer que l'argent soit disponible afin de pouvoir payer toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble.

Dans certains cas, le copropriétaire fautif est familier avec les occupants de l'immeuble et se permet ces retards. Ainsi, le Syndicat hésite avant d'entreprendre des démarches de recouvrement afin de ne pas nuire à l'harmonie collective de la copropriété. Cette attente devient rapidement néfaste car non seulement les copropriétaires peuvent croire erronément que le fait de ne pas payer n'entraînera aucune conséquence, mais ce sont souvent ces mêmes personnes qui devront assumer ultérieurement le manque à gagner du Syndicat par l'entremise de cotisations spéciales.

Par conséquent, dès que la date limite est dépassée pour effectuer ces paiements, le Syndicat (ou la compagnie de gestion) doit contacter le copropriétaire en défaut et lui envoyer une lettre sans délai. Par ailleurs, nous rappelons que les déclarations de copro-

priété comprennent habituellement une clause stipulant que tout défaut partiel à la date prévue rend exigible le solde ou la cotisation de la dette. Cette clause permet donc d'éviter que la situation ne se répète continuellement, surtout si le défaut concerne le premier paiement mensuel d'un nouveau budget.

Si le défaut persiste malgré les communications du Syndicat, nous suggérons de recourir aux services d'un avocat afin que celui-ci fasse parvenir au copropriétaire une mise en demeure. Une lettre rédigée par des procureurs et envoyée par l'entremise des huissiers obtient souvent le résultat escompté, étant plus concret, efficace et rapide. Enfin, dans une situation où aucune de ces démarches ne fonctionne, vous aurez la possibilité d'inscrire une hypothèque légale du syndicat des copropriétaires si le défaut de payer les charges communes perdure depuis plus de trente jours, ou encore d'entreprendre devant la chambre civile de la Cour du Québec (ou à la Cour des petites créances pour les créances de 7 000,00 \$ ou moins) une procédure judiciaire pour récupérer les sommes dues.

Pour des informations additionnelles quant à la présente ou pour toute intervention de notre part pour vous assister dans la perception des charges communes, n'hésitez pas à contacter le soussigné. ▀

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
www.etancheitetotale.ca

Vos garanties pour les parties communes ont-elles réellement débuté?



Me Avelino De Andrade
Zaurrini Avocats | 450 975-1110

L'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit que la garantie en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit : par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Départ des garanties dans le cadre du Règlement

Il faut distinguer la fin des travaux, de la réception des travaux.

« fin des travaux des parties communes »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

La réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception, la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et la répa-

ration des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception.

Il faut donc qu'il y ait réception des parties communes pour qu'il y ait début de garantie. Cette étape revêt un caractère de formalisme de la procédure à suivre. L'arbitre Guy Pelletier écrivait :

« L'article 25 du Règlement est très formel quant à la procédure à suivre pour faire la réception des parties communes. Notamment l'entrepreneur doit expédier un avis de fin des travaux à chaque bénéficiaire connu, soit une personne physique ou morale qui a conclu un contrat de vente.

[39] L'Entrepreneur affirme avoir transmis l'avis de fin des travaux à tous les bénéficiaires le 27 septembre 2006. Même si cette preuve a été mise contestée par le Bénéficiaire, il faut cependant noter qu'à cette date, il n'y avait aucun bénéficiaire de la garantie puisque les occupants étaient encore locataires. Aucun loyer mensuel n'a été exigé des locataires, mais plusieurs ont dû, en contrepartie, déposer un montant de plusieurs milliers de dollars chez le notaire jusqu'à la signature de l'acte de vente.

[40] Selon les documents déposés par l'Entrepreneur, les premières ventes des unités ont été conclues le 28 septembre 2006, tel qu'il apparaît sur l'index des immeubles (E-1).

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

> Solutions en bâtiment

Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)

> Restauration de bâtiment

> Entretien préventif > Rénovation



RSBE
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514.312.6202
www.rsbspecialistes.com

RRQ 5588 7121 01

► [41] Enfin selon l'article 25, l'entrepreneur doit aussi expédier l'avis de fin des travaux au « syndicat des copropriétaires ». Or, le 27 septembre 2006, le syndicat des copropriétaires n'était pas encore constitué. Le seul syndicat de copropriété connu, à ce moment-là, était le « syndicat de la (sic) Les Manoirs Masson Bloc A »[3] qui avait, comme seul administrateur, l'Entrepreneur dont le siège social est à la même adresse que sa place d'affaires, à Laval.

[42] L'Entrepreneur a plaidé que la publication de la Déclaration de copropriété avait pour effet de créer un syndicat de copropriété au sens du Code Civil du Québec et qu'ainsi, rien dans le Règlement n'interdisait à l'entrepreneur de représenter le syndicat des copropriétaires.

[43] Suivant cette logique, l'Entrepreneur aurait dû faire la preuve, situation incongrue, qu'il s'est formellement expédié un avis de fin des travaux à titre de représentant du « syndicat de la (sic) Les Manoirs Masson Bloc A ».

[44] Malgré tout cela, est-ce que l'Entrepreneur peut mandater lui-même le professionnel et signer la déclaration de réception des parties communes au nom du syndicat des copropriétaires?

[45] Se référant à l'article 25 du Règlement, l'arbitre Despatis[4], répond de façon négative à cette question :

[45.1] « Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux. »

[46] Rappelons ici la décision de l'arbitre Edwards[5] qui a aussi statué dans le même sens :

[46.1] « ...L'Entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété et ne peut pas signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété : le formulaire de l'Étape 5B complété ainsi n'est pas conforme à l'article 25 du Règlement. »

[47] L'article 33 du Règlement précise, dans le mécanisme de mise en œuvre de la garantie, que l'inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier. Le législateur, qui ne parle pas pour ne rien dire, a jugé nécessaire d'utiliser l'expression « conjointement » pour identifier le syndicat des copropriétaires à titre d'acteur distinct de l'entrepreneur. »

L'article 25 du règlement qui prévoit le mécanisme de mise en œuvre des garanties des parties communes stipule que :

25. « *réception des parties communes* »: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. »

Jusqu'en février 2006, le Règlement ne prévoit pas d'autre façon que celle prévue à l'article 25 pour qu'il y ait réception des parties communes d'une copropriété. En l'absence de réception des parties communes par un professionnel du bâtiment retenu par le syndicat, il n'y aura pas de début de garantie pour les malfaçons et pour les vices cachés et la garantie couvrira seulement la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties.

Blogue des membres

Un autre service
de communication
offert gratuitement
par

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Vous pouvez maintenant, à l'aide du **Blogue des membres**, commenter et partager vos expériences, demander l'opinion d'autres administrateurs et communiquer par la suite avec l'un de vos conseillers CondoConseils qui sauront vous guider dans vos décisions pour une meilleure gestion de votre syndicat.

Le blogue est réservé exclusivement aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils, votre service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété. Vous devez être connecté au site CondoMarketing.ca pour y participer. Une autre initiative de CondoMarketing pour des copropriétés encore mieux gérées.

PARTAGER POUR MIEUX GÉRER

FIBRE DE VERRE

LA DERNIÈRE FENÊTRE QUE VOUS INSTALLEREZ



8 fois plus forte que le PVC

2 fois plus forte que l'aluminium

500 fois moins conductrice du froid
que l'aluminium

Coefficient de dilatation presque nul
Le PVC se dilate 7 fois plus et
l'aluminium 2 fois plus

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

1.800.994.6404

- En 2006 le législateur a voulu couvrir un vide dans le règlement et a introduit la notion de réception présumée. En introduisant la notion de réception présumée, le législateur, tend à responsabiliser le syndicat et à circonscrire la durée des garanties dans le temps.

Réception présumée aux termes du Règlement

Le règlement prévoit une réception présumée dans le cas où il n'y a pas de réception par un professionnel du bâtiment des parties communes.

L'article 25.1 du Règlement stipule :

La réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

- 1 les travaux sont terminés ;
- 2 le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;
- 3 l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception ;
- 4 il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

L'arbitre Me Johanne Despatis a fait une analyse de la mise en application de cette réception présumée qui est une interprétation stricte du règlement.

« La réception des parties communes d'une copropriété est une étape cruciale pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au Règlement puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter de la réception des parties communes. Je pense ici aux délais applicables à la garantie contre les malfaçons et contre les vices cachés.

Le Règlement entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme exigeant que soit associé à l'exercice un professionnel du bâtiment désigné par le syndicat et qui comporte une inspection conjointe en règle des parties communes. Bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

Cette disposition crée une présomption selon laquelle malgré l'absence de réception formelle, il peut néanmoins y avoir constat de réception. Cette présomption assujettit pareil constat à des conditions strictes. Son texte ne laisse d'ailleurs aucun doute sur le fait que si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il ne saurait y avoir présomption de réception des parties communes. Cette disposition crée une présomption selon laquelle malgré l'absence de réception formelle, il peut néanmoins y avoir constat de réception. Cette présomption assujettit pareil constat à des conditions strictes. Son texte ne laisse d'ailleurs aucun doute sur le fait que si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il ne saurait y avoir présomption de réception des parties communes. »

De la jurisprudence arbitrale on peut retenir certaines constantes.

Dans aucun cas, il ne peut y avoir de réception des parties communes tant que le syndicat est sous le contrôle de l'entrepreneur.

L'entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété.

Ainsi si la procédure impérative de la réception des parties communes n'a pas été suivie dans votre copropriété peut-être n'est-il pas trop tard pour faire valoir vos droits. ►

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

Calfeutrage?

(514) 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton
- Solutions aux problèmes :
 - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints - Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité - Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau
- Spécialistes : édifices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2013

COMMUNICATION
CondoMARKETING

9 NOVEMBRE 2013
CHÂTEAU ROYAL

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

Présenté en partenariat avec :



THÈME ORGANES DE DÉCISION :

le conseil d'administration et l'assemblée
des copropriétaires.

OFFRE SPÉCIALE / DEUX POUR UN

79 \$ pour deux inscriptions
du même syndicat
OU

49 \$ pour une inscription
(Taxes en sus)

Formulaire d'inscription

RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT!

Incluant petit déjeuner, pause-café du matin, lunch et documentation

NOM DU SYNDICAT :

NOM DES PARTICIPANTS :

1.		\$
2.		\$
3.		\$
4.		\$
	TPS	\$
	TVQ	\$
TPS R139577944 – TVQ 1017275417	TOTAL	\$

Prière d'émettre votre chèque au nom de : CondoMarketing
255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5

Pour information, communiquer avec Vicky Blackburn
514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062 ou par courriel à info@condomarketing.ca

COLLOQUE ANNUEL
de la copropriété 2013

Programme - Édition 2013

HORAIRE DE LA JOURNÉE

8h00 à 8h45

Inscription et petit déjeuner

8h45 à 9h00

Mot de bienvenue et ouverture du colloque



BLOC 1

9h00 à 10h15

Définitions et rôles des deux organes de décision d'un syndicat de copropriété.



Me Paul-André LeBouthillier
Avocat



Me Stefania Chianetta
Avocate

- Description de ce qu'est un syndicat de copropriété
- Les principaux rôles, pouvoirs et devoirs des membres d'un conseil d'administration
- Les droits, pouvoirs et devoirs des copropriétaires

Les réunions du conseil d'administration et les assemblées générales de copropriétaires (annuelles et extraordinaires) (Me Stefania Chianetta)

- Les résolutions (décisions) des administrateurs
- Quorum requis et présences
- Élection des officiers
- Procurations
- Types de votes
- Majorités requises
- Annulation d'une décision prise



10h15 à 10h45

Pause

BLOC 2

10h45 à 12h15

Quel est l'organe compétent pour autoriser les travaux au sein de la copropriété : l'assemblée des copropriétaires ou le conseil d'administration?



Me Michel Lévesque
Notaire



Marc Boyer

- Qualification juridique de la composante sur laquelle les travaux seront effectués (parties privatives, communes ou à usager restreint)
 - Qualification juridique des types de travaux à effectuer (entretien, réparation mineure ou majeure et remplacement)
 - Qui exécutera les travaux et à quelles conditions?
 - Jurisprudence en semblable matière
- Des exemples concrets par un expert (Marc Boyer)



Suite... page suivante ►

Programme - Édition 2013

HORAIRE DE LA JOURNÉE - SUITE

12h15 à 13h45

Dîner

BLOC 3

13h45 à 15h00

La réception des parties communes (le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs)



Me Avelino De Andrade
Avocat



Hubert St-Pierre
Ing.

- Les quatre (4) conditions de réception des parties communes à respecter pour qu'elle puisse être déclaré
- Qui peut faire la réception des parties communes
- Importance de la réception sur les départs des garanties
- Revue de la jurisprudence arbitrale

Les obligations du syndicat en matière d'entretien (Hubert St-Pierre)

- Nouvelles obligations fixées par la régie du bâtiment (loi 122) : façades, stationnement et tours d'eau
- La réception des parties communes et les obligations du promoteur



BLOC 4

15h00 à 16h00

Les hauts et les bas d'un c.a.



Me Richard Lavoie
Avocat



Me Paul-André Lebouthillier
Avocat

- Les accommodements raisonnables
- Les c.a. dysfonctionnels
- Le contrat de gestion
- Le vieillissement des copropriétaires
- Les délinquants
- Les demandes de destitution
- Le recours à des experts
- Tous les autres (tabac, animaux nuisibles, troubles de voisinage, etc.)



COLLOQUE ANNUEL
de la copropriété 2013

Perception automatisée
des frais de condo

CONDO

↓
PERCEPTION

La perception des frais de condos devient plus facile, sécuritaire et à prix très concurrentiel. **CondoConseils** et **CondoMarketing** présentent **CondoPerception**, un service automatisé de perception des frais de condo.

Un service exclusif offert en
partenariat avec la firme



Pour tous les détails : **1 800 461-1333**

Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELMSLIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

TEL : (514) 935-2738 FAX : (514) 935-8858
www.imperco.ca INFO : 8277-9802-03

SOGECO
Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

207, boul. Mont-Bleu CP 89014, Gatineau (Québec) J8Z 3M1
819 776-3785
info@sogeco.ca Page : 613 780-1611
www.sogeco.ca

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

Robert Flowers (514) 878-3828

**Spécialiste
en conduits
de sècheuse**

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

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

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

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.excellentpavage.ca License RBO : 8360-5220-01

Insectes et vermines dans la copropriété



Paul-André LeBouthillie
Avocat

Dans le présent article, nous traiterons d'une situation qui se présente occasionnellement dans diverses copropriétés et qui peut causer bien des maux de tête aux administrateurs et aux copropriétaires. Il s'agit de la présence d'insecte et/ou de vermine dans l'immeuble.

Alors, que faire lorsque l'on est aux prises avec une telle forme de copropriétaire non désiré que ce soit dans les parties privatives, dans les parties communes, à l'intérieur du bâtiment, sur le terrain.

À titre d'exemple, que doit faire le Syndicat en cas d'infestation de fourmis? De coquerelle? De rongeur? Ou même d'animal sauvage comme des ours (pour des copropriétés situées loin en région, mais la question se pose)?

Dans le présent volet, je traiterais plus particulièrement, des obligations du Syndicat relativement à la présence d'insectes, vermines et/ou d'autres animaux sauvages dans la copropriété.

Dans un premier temps, je vous exposerai les obligations du Syndicat et des copropriétaires, finalement, je terminerai avec quelques exemples de dossier qui ont été judiciairisés.

1. La responsabilité du Syndicat

Une des principales responsabilités du Syndicat et probablement la plus importante est de veiller à la conservation de l'immeuble.

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

À cause de cette mission qui revient au Syndicat, le conseil d'administration se doit d'être proactif lorsqu'il y a des insectes nuisibles ou autres dans l'immeuble.

Mais, concrètement qu'est-ce que cela signifie dans la réalité de tous les jours?

Est-ce que le Syndicat doit tout faire dès qu'il y a présence d'insecte ou de vermine? Ou la responsabilité (de les exterminer) doit être attribuée au copropriétaire?

1.1 Entretien des parties communes

Tel que mentionnez, le Syndicat se doit d'entretenir les parties communes de l'immeuble.

Dans ce cas, si un copropriétaire vous souligne la présence de fourmis ou autre insecte nuisible sur les parties communes, notamment l'intérieur des murs de l'immeuble, vous aurez l'obligation d'agir, et ce pour vous assurer qu'aucun dommage n'est causé à l'immeuble.

Le Syndicat aura comme premier devoir de déterminer la source du problème, est-ce un problème qui provient d'une partie commune ou d'une partie privative? Le problème est-il attribuable

directement à un copropriétaire ou non?

Si le problème (lire provenance des envahisseurs) provient des parties communes ou simplement de l'extérieur de l'immeuble, le Syndicat devra intervenir.

Si le problème provient de la partie privative et s'y limite, les administrateurs devront utiliser leur jugement afin de déterminer si le Syndicat intervient afin de prévenir des dommages ailleurs dans l'immeuble.

Également, si le Syndicat doit intervenir à la suite d'une infestation directement causé par le comportement et/ou le mode de vie d'un copropriétaire, le Syndicat conservera ses recours contre ce copropriétaire responsable le cas échéant, par exemple vous pourrez lui réclamer les frais d'un exterminateur. Dans un cas comme celui-là, c'est le Syndicat qui aura le fardeau de prouver la faute du copropriétaire.

Il ne faut pas oublier qu'avoir un immeuble exempt de visiteurs non désirés constitue une forme d'entretien. Mais attention cela ne requiert pas que vous engagiez un exterminateur à toutes les années justes au cas... Vous devrez en tant qu'administrateur faire preuve de jugement selon les caractéristiques spécifiques de votre copropriété. Il peut être aussi normal d'avoir quelques insectes de temps à autres qui pénètre dans l'immeuble, mais c'est l'infestation qui elle ne sera pas tolérable.

Évidemment la situation géographique de votre copropriété est un facteur à considérer, en effet, la situation ne sera pas la même pour un immeuble situé au centre-ville de Montréal et un autre qui serait situé à flanc de montagne dans les Laurentides.

1.2 Conservation de l'immeuble

La conservation de l'immeuble étant la responsabilité du Syndicat, le Syndicat devra s'assurer que la présence des insectes ou autres bestioles n'affecte pas l'immeuble.

Par exemple, si des fourmis charpentières sont présentes à l'intérieur des murs le Syndicat devra intervenir afin d'éviter que des dommages soient causés à la structure de l'immeuble.

Le même raisonnement pourrait être appliqué si les fourmis se retrouvent à l'intérieur d'une partie privative et que le copropriétaire refuse ou néglige d'entretenir son condo. Toutefois, dans cette situation, le Syndicat disposerait d'un recours envers le copropriétaire.

1.3 La décontamination

Tel que mentionné, le Syndicat doit faire preuve de prudence et de diligence lors d'infestation de toute sorte.

Dans les faits, dès qu'une situation problématique vous est rapportée, nous vous suggérons de retenir les services d'un professionnel dans le domaine, lequel pourra vous donner d'avantage d'information sur la « dangerosité ou non » de vos visiteurs indésirables..

Ce travail peut être fait de concert avec le ou les copropriétaires concernés si le problème se retrouve dans une partie privative. ►

1.4 Vice caché

Sans nous éterniser sur le sujet, n'oubliez pas que la présence d'insecte ou de vermine dans un immeuble peut être considérée comme un vice caché ou comme un défaut d'entretien. Cela peut causer au Syndicat des problèmes juridiques si des recours légaux sont entrepris par certains copropriétaires.

2. La responsabilité du copropriétaire

Nous venons de traiter de la responsabilité du Syndicat, toutefois cela ne veut pas dire que le copropriétaire est exempt de toute responsabilité et qu'il peut se comporter de manière négligente sans aucun risque.

2.1 Entretien de sa partie privative

En effet, en vertu du Code civil du Québec, le copropriétaire dispose de sa partie privative selon ce qui est prévu par la déclaration de copropriété :

1063. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Par conséquent, le copropriétaire qui est victime de la présence d'insecte dans sa partie privative devra en temps que copropriétaire diligent prendre le problème en charge, toutefois il ne faut pas oublier que le Syndicat demeure responsable si le problème provient d'une partie commune ce qui est habituellement le cas.

2.2 Responsabilité envers les autres copropriétaires et le Syndicat

Dans la majorité des déclarations, il est possible de retrouver des causes mentionnant que le copropriétaire doit garder sa partie privative en bon état et qu'il sera responsable des dommages causés aux parties communes par ses agissements (il faut lire le texte de votre déclaration)

1066. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

3. Quelques exemples pratiques

3.1 Dommages causés par une marmotte

Leblanc c. Administration, Vent de l'Ouest 2009 QCCQ 14042

Le demandeur réclame 721 \$ pour des dommages causés à son véhicule par une marmotte qui a pénétré dans le garage intérieur de l'immeuble. En effet, la bête a rongé le filage de la Lexus du

demandeur.

Le Syndicat a installé des cages pour tenter de capturer l'animal, mais sans succès, on croit que l'animal aurait quitté le garage de son propre chef. De plus, le Syndicat avait demandé aux copropriétaires de ne pas stationner leur véhicule à l'intérieur pour quelques jours, le temps de capturer l'animal.

Le tribunal en vient à la conclusion que le Syndicat ne peut pas

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

RONA
Pour bien faire

► être tenu responsable, car il n'y a pas de défaut d'entretien de sa part, la juge considère la présence de l'animal comme un cas de force majeure (1470 du C.c.Q.)

3.2 Dommages causés par un écureuil

MEROVITZ c. PARKSIDE 21 CONDOMINIUM ASSOCIATION 2005

CanLII 2880 (QC CQ)

La copropriétaire découvre à son retour de Floride qu'un écureuil s'est introduit probablement par la hotte de cuisine dans son unité et y a causé des dommages.

Elle réclame 7 000 \$ de dommages et prétend que le Syndicat a été négligent dans l'entretien du toit et des espaces communs.

L'action est rejetée, car la copropriétaire n'a pas été en mesure de démontrer une faute ou un défaut d'entretien de la part du Syndicat

3.3 Les rats

Éthier c. Syndicat de la copropriété 2240 à 2254 rue Duvernay,

EYB 2001-31491

La demanderesse achète un condo. Peu de temps après elle entend des bruits de vermine à l'intérieur des murs.

Le syndicat change les événements de l'immeuble, mais cela ne règle pas le problème.

La copropriétaire contacte un exterminateur qui découvre la présence de rats et conclut qu'il faut remplacer la trappe de l'égout central qui est situé dans son unité.

La copropriétaire réclame la facture de l'exterminateur ainsi que les remplacements des événements.

Le tribunal lui accorde ce remboursement 1063 \$, en ce fondant sur l'article 1077 du C.c.Q.

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Il est à noter que la copropriétaire a du passer 4 jours à l'extérieur de son unité, si elle avait fait la preuve de ses dommages à ce sujet, elle aurait sûrement obtenu une compensation.

4. Conclusion

En conclusion, le Syndicat se doit de prendre la présence des insectes ou autres au sérieux, mais il faut toutefois éviter de tomber dans la paranoïa.

De plus, le Syndicat sera responsable des dommages subis par les copropriétaires si la présence des insectes leur cause un préjudice et que ce dernier provient des parties communes, ce qui sera généralement le cas.

De plus, le Syndicat aura un rôle préventif à jouer afin d'éviter la propagation. ►

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



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement
Finis les infiltrations d'air

- **FENÊTRES NEUVES EN FIBRE DE VERRE :**

La dernière fenêtre que vous installerez
500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELLICULE LIQUIDE :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUITE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation
Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

Condo Conseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

Devenir membre de Condo Conseils c'est avantageux!

Madame,
Monsieur,

C'est avec plaisir que nous vous transmettons les renseignements en ce qui concerne les avantages pour votre syndicat de copropriété d'adhérer à CondoConseils.

CondoConseils est un service de consultation et d'assistance téléphonique offert, sans limites de temps, aux administrateurs et gestionnaires des syndicats membres. En adhérant à CondoConseils, votre syndicat bénéficie de multiples avantages et services incluant sans frais supplémentaire l'usage du service de site Internet CondoRéseau, qui compte plus de 500 syndicats à ce jour, ainsi que des sessions de formation. Vous noterez que la cotisation annuelle est offerte à partir de seulement 149 \$ par année.

Tout le personnel de CondoConseils souhaite sincèrement vous compter prochainement parmi nos membres. Ce sont eux qui, grâce à leur soutien constant, nous permettent de bâtir un service toujours plus efficace et utile.

Nous vous prions de recevoir l'expression de nos sentiments distingués.

Guy Thouin, président
CondoMarketing



Condo Conseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

**Ligne directe pour commu-
niquer avec vos conseillers.
Pour syndicats de copropriété
membre seulement.**



Appelez-nous

514.996.2233

1.855.380.2233

Informez-vous comment devenir membre à partir de SEULEMENT **149 \$** par année.



Copropriété **PLUS** du Québec

Publiée chaque trimestre, soit quatre (4) fois par année, cette publication propose des articles et nouvelles traitant de sujets d'actualité. Elle s'adresse principalement aux administrateurs et gérants de copropriété. Maintenant disponible aux syndicats membres de CondoConseils en versions électroniques directement sur le site CondoMarketing.ca.

Sites Internet CondoRéseau

L'outil Web par excellence des copropriétaires et membres du C.A.

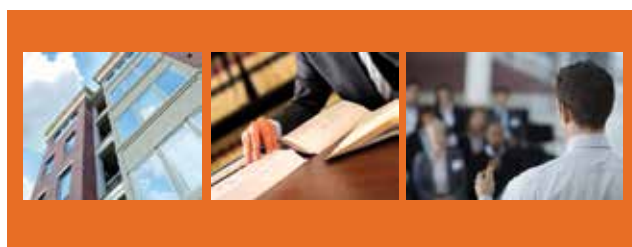
À ce jour, plus de 500 syndicats utilisent les sites CondoRéseau.

Tous accèdent en privé aux documents de gestion, informations et nouvelles concernant leur syndicat. Le magazine Copropriété Plus du Québec peut être consulté en format PDF par tous les copropriétaires.



Sites Internet pour
syndicats de copropriété

Cours de formation... POUR **une copropriété MIEUX gérée!**



Des cours de formation sont offerts gratuitement aux administrateurs et gestionnaires membres de CondoConseils. Les cours sont disponibles tout au long de l'année dans diverses régions du Québec afin de vous aider à parfaire vos connaissances.



Plan de Gestion de l'Actif (PGA)

Rapport d'état d'immeuble, étude du fonds de prévoyance, suivi et audit du PGA et carnet d'entretien.



Condo rénovation

Un service d'aide à la réalisation et à la supervision de vos travaux d'espaces communs et privés. Choix des entrepreneurs, préparation du budget, demandes de soumissions, etc.

www.coproprietairesquebec.org

CONDO comptable

Services de comptabilité à distance pour petits syndicats.

CONDO comptable plus

Services de gestion et de comptabilité à distance pour petits syndicats.

www.condocomptable.com

CONDO énergie

Programme d'évaluation de la consommation en énergie dans le but de réaliser des économies en réduisant la consommation d'énergie. Il suffit de remplir le formulaire proposé en suivant le lien : infocondomarketing.ca

CONDO PERCEPTION

La perception des frais de condos devient plus facile, sécuritaire et à prix très concurrentiel. CondoConseils et CondoMarketing présentent CondoPerception, un service automatisé de perception des frais de condo. Un service exclusif offert en partenariat avec la firme Perceptech.

Pour tous les détails : 1 800 461-1333

LES ÉVÈNEMENTS OFFICIELS

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété

Un incontournable!



Important rassemblement annuel de CondoConseils. Nous traitons des sujets d'actualité importants lors de cet événement.



Un événement rassembleur

Près de 100 joueurs y participent. Les administrateurs des syndicats membres sont invités à jouer gratuitement.

Les CONDOSWeek-end

Administrateurs, gestionnaires et copropriétaires rencontrent un ou deux conférenciers concernant des sujets d'actualités: gestion, intendance, juridique, etc. Période de questions et rencontre avec les conférenciers. **Entrée gratuite** (les samedis de 8 h à 11 h 30)

Les Soirées du CONDO

Les soirées du Condo proposent aux administrateurs et gestionnaires des rencontres sur des sujets traités en profondeur. Chaque soirée présente un ou deux spécialistes. Les places sont limitées à 30 participants. **Entrée gratuite** (19 h à 21 h)

OFFRES DE PRODUITS ET SERVICES DE NOS PARTENAIRES



La Banque Scotia offre aux syndicats membres des solutions simples conçues pour les aider à épargner et à obtenir un meilleur rendement sur les placements des fonds de prévoyance. Gestion des opérations bancaires sans frais et croissance des fonds de pré-voyance avec des intérêts élevés sur les soldes pour les gestionnaires de copropriétés et les syndicats de copropriétés membres de *CondoConseils* et de *CondoMarketing*.



Nos syndicats membres obtiennent un escompte de 5 à 10 % sur leurs achats chez les marchands Rona participants.



HydroSolution fournit des chauffe-eau électriques Ultra-Cascade de Giant de qualité supérieure fabriqués exclusivement pour HydroSolution. Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!

Une remise de 100 \$ est offerte lors des commandes multiples effectuées par les syndicats membres de CondoConseils et de CondoRéseau. Commandes à finaliser directement avec Madame Fany Ondrejchak au 514.326.0606. Aussi, une remise de 50 \$ est offerte suite à une commande unique de la part d'un copropriétaire. (achat ou location)



8 % d'escompte offert à tous vos copropriétaires.



Service de techniciens en informatique et téléphonie IP pour entreprises. Obtenez 10 % de rabais sur le taux horaire. Offre exclusive aux membres de CondoConseils et de CondoRéseau.



ASSURANCE COLLECTIVE

Par l'entremise de leur syndicat les employés de celui-ci peuvent participer au régime d'assurance collective à des tarifs avantageux. C'est facile et économique. Offert par STA Assurances.



Cours de formation et certification RCM offerts aux administrateurs et gestionnaires. La certification RCM (Registered Condominium Manager) procure une reconnaissance partout au pays.



Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

255, boul. Crémazie Est, bureau 750
Montréal (Québec) H2M 1L5

Téléphone : 514.996.2233 | 1.855.380.2233

Courriel : info@CondoConseils.ca

Site Web : www.CondoMarketing.ca

Formulaire d'adhésion



Renseignements généraux

NOM DU SYNDICAT : _____ DATE : _____

ADRESSE : _____

VILLE : _____ PROVINCE : _____ CODE POSTAL : _____

TÉLÉPHONE : _____ TÉLÉCOPIEUR : _____ COURRIEL : _____

NOMBRE D'UNITÉS : _____ NOMBRE DE PHASES REGROUPÉES : _____

ANNÉE DE CRÉATION DU SYNDICAT : _____ NO. REQ : _____

CORRESPONDANCE : ☐ FRANÇAIS ☐ ANGLAIS

LE SYNDICAT EST-IL GÉRÉ PAR UNE FIRME DE GESTION? _____ SI OUI, LAQUELLE? _____

ADRESSE DU GESTIONNAIRE : _____

Adresse de correspondance (Si différente de celle de votre syndicat)

NOM DU SYNDICAT : _____

ADRESSE : _____

VILLE : _____ PROVINCE : _____ CODE POSTAL : _____

TÉLÉPHONE : _____ TÉLÉCOPIE : _____ COURRIEL : _____

TARIFICATION : Coût d'adhésion très avantageux

Seulement 199 \$ / année.

Pour syndicats clients d'un de nos partenaires participants.

Seulement 149 \$ / année.

(Taxes en sus)

Veillez émettre votre chèque au nom de :

CondoConseils • 255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5

ADMINISTRATEURS AUTORISÉS À COMMUNIQUER AVEC CondoConseils :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOTE : Il est important de nous aviser de tout changement d'administrateur et/ou d'adresse.

Classique de Golf de la Copropriété

édition **2013**

Présenté en partenariat avec :



Un franc Succès!

UN SUCCÈS SUR TOUTE LA LIGNE. Merci à tous nos participants, administrateurs de syndicats de copropriété, nos commanditaires et nos partenaires pour avoir contribué à cette réussite. La classique annuelle de golf de la copropriété est un événement de CondoMarketing parrainée par CondoConseils, la Fédération des copropriétaires du Québec, la CORGEC et CondoRéseau.



Et après la Tempête?



Gérald Denoncin
Consultant en gestion

Dans les deux derniers bulletins de la Copropriété Plus du Québec, nous vous avons expliqué la façon de gérer un sinistre depuis son début jusqu'à son aboutissement, en distinguant, notamment, L'OBLIGATION À RÉPARER de la notion de RESPONSABILITÉ.

Rappelons qu'en vertu de la lecture combinée des articles 1039 et 1073 du Code civil du Québec, le syndicat a l'obligation de réparer les dommages survenus dans les parties communes et ultimement dans les parties privatives, en plus d'assurer les parties communes et parties privatives (sauf les améliorations faites ou acquises par le copropriétaire).

Bien entendu, cette obligation de réparer n'implique pas nécessairement que le syndicat est responsable des dommages. S'il répare, c'est en raison des dispositions légales du Code civil du Québec dans un premier temps et, parfois, aussi parce qu'il est responsable de réparer un dommage (par exemple si la toiture se met à couler,...) tel qu'il est stipulé plus haut (articles 1039 et 1073 C.c.Q.).

Dans la grande majorité des cas, les statistiques démontrent que la responsabilité des dommages relève surtout des copropriétaires, soit par leur faute ou négligence (fenêtre laissée ouverte en plein hiver, baignoire qui déborde suite à l'oubli de fermer le robinet,...), soit encore par le fait d'un bien dont ils sont civilement responsables (laveuse qui se met à couler, chauffe-eau, etc.).

Lorsque le syndicat est amené à devoir faire des débours (ce qui est presque toujours le cas) dans le cadre de la gestion d'un sinistre, il paraît logique, lorsqu'il n'est pas responsable de ce sinistre, qu'il récupère les dépenses auxquelles il a dû faire face.

Nous vous proposons donc d'examiner certaines voies que le syndicat peut explorer pour récupérer ses débours...

LA CAUSE DU SINISTRE

Quel que soit l'assureur (celui du syndicat ou celui du copropriétaire responsable) qui interviendra dans le sinistre, aucun ne couvrira les frais de réparation de la cause du sinistre.

Si, en l'absence du copropriétaire responsable, le syndicat a dû faire intervenir un corps de métier (plombier, électricien, entrepreneur général) pour faire cesser la cause du sinistre et, le cas échéant, la réparer, ni l'assureur du syndicat, ni l'assureur du copropriétaire responsable n'accepteront de couvrir le remboursement de la facture du professionnel que le syndicat aura payé à la place du copropriétaire en question.

CETTE FACTURE DEVRA DONC, DÉFINITIVEMENT, ÊTRE RÉCUPÉRÉE AUPRÈS DU COPROPRIÉTAIRE RESPONSABLE par les voies habituelles (demande de remboursement, mise en demeure à défaut de paiement et, éventuellement, recours légal,...)

RAPPEL : une telle demande de remboursement adressée à un copropriétaire n'est pas assimilable à une demande de paiement des frais de condo (avis de cotisation). Il n'est donc pas question d'ajouter cette réclamation de remboursement au compte du copropriétaire



comme si c'était la même chose que des frais de condo et, sur cette base, inscrire une hypothèque légale.

Il faut donc clairement identifier les deux séparément dans l'état de compte du copropriétaire.

LES MESURES CONSERVATOIRES ET D'URGENCE

Il se peut, dans certains cas, que le syndicat ait également à prendre des mesures urgentes en l'absence du copropriétaire responsable.

Par exemple, si malgré l'existence d'un règlement le prévoyant, le copropriétaire n'a jamais remis la copie de la clé de son unité de condo, vous êtes amené à devoir faire venir un serrurier, et dans les cas extrêmes, à défoncer la porte du condo, ces débours (facture du serrurier ou remplacement de la porte du condo) pourront être présentés À L'ASSUREUR DU COPROPRIÉTAIRE ET/OU AU COPROPRIÉTAIRE.

Ceux-ci ne sont pas toujours systématiquement remboursés par l'assureur du copropriétaire, mais ça s'est déjà vu.

Par contre, de manière certaine, vous pourrez présenter la facture au copropriétaire responsable, d'autant plus qu'il n'a pas respecté le règlement de l'immeuble suggérant qu'il remette copie de la clé de son unité de condo.

De la même façon, le syndicat pourra éventuellement être amené à devoir prendre des mesures conservatoires afin de réduire les dommages.

Par exemple, l'intervention d'une compagnie spécialisée en gestion de sinistre pourra être nécessaire pour assécher rapidement l'eau qui s'est écoulée dans le ou les condos. Se faisant, cette compagnie permettra peut-être de limiter l'étendue et l'importance des

- dommages (assèchement du logement afin d'éviter la prolifération de bactéries responsables de la moisissure, assèchement des planchers avec des tapis « d'aspiration »).

Ces dépenses conservatoires sont, sans conteste, remboursées par L'ASSUREUR DU SYNDICAT OU PAR L'ASSUREUR DU COPROPRIÉTAIRE À L'ORIGINE DU SINISTRE.

LA FRANCHISE ET PLUS...

C'est souvent à ce stade que nos membres nous posent des questions.

De quelle façon récupérer la franchise? Puis-je renoncer à faire une réclamation à mon assureur et, dans ce cas, réclamer la totalité des frais de réparation au copropriétaire responsable? Est-ce que le syndicat va pouvoir récupérer 100 % de ses débours?

Voici autant de questions que nous recevons régulièrement.

a) Avec ou sans assureur?

Trop souvent, les Conseils d'Administration de syndicats pensent qu'il est obligatoire de réclamer à son assurance dès le moment où un sinistre survient.

Rien n'est toutefois moins vrai!

Relisons l'article 2470 du C.c.Q.

« L'ASSURÉ DOIT DÉCLARER À L'ASSUREUR TOUT SINISTRE DE NATURE À METTRE EN JEU LA GARANTIE, DÈS QU'IL EN A EU CONNAISSANCE. TOUT INTÉRESSÉ PEUT FAIRE CETTE DÉCLARATION. LORSQUE L'ASSUREUR N'A PAS ÉTÉ AINSI INFORMÉ ET QU'IL EN A SUBI UN PRÉJUDICE, IL EST ADMIS À INVOQUER, CONTRE L'ASSURÉ, TOUTE CLAUSE DE LA POLICE QUI PRÉVOIT LA DÉCHÉANCE DU DROIT À L'INDEMNISATION DANS UN TEL CAS. »

Il faut rappeler aux administrateurs que tout sinistre couvert doit être déclaré à l'assureur du bâtiment. Le syndicat ne peut pas choisir de ne pas soumettre le sinistre à son assureur au détriment des copropriétaires. Les copropriétaires ne seront pas assurés dans ce cas puisqu'il ne s'agit pas d'un cas d'insuffisance des assurances du syndicat ou d'absence de telles assurances.

De plus, les administrateurs négligents ou fautifs pourraient mettre en jeu leur responsabilité en tant qu'administrateurs du syndicat.

Par contre, il est certain qu'il n'y a pas d'obligation de réclamer (à ne pas confondre avec « déclarer »).

Vous (le syndicat) pouvez fort bien déclarer un sinistre à votre assureur, tout en lui demandant de ne pas intervenir. Dans une telle hypothèse, votre assureur ne fera qu'envoyer un expert pour examiner la situation et établir un rapport pour le dossier de l'assureur advenant une intervention ultérieure. L'assureur ne fera toutefois aucun débours pour couvrir le sinistre si le syndicat a décidé de ne pas « réclamer ». Il y aura cependant une trace au dossier du syndicat chez l'assureur même si ce dernier n'aura pas dû payer pour couvrir le sinistre.

Vous pouvez aussi réclamer directement, auquel cas, votre assu-



reur couvrira le dommage pour sa portion qui dépasse la franchise et pour autant, bien entendu, que le sinistre soit couvert par le contrat d'assurance.

b) On réclame...sans contestation de responsabilité

Si le Conseil décide de faire une réclamation à l'assureur du syndicat, ce dernier a, en vertu de son contrat d'assurance et de la déclaration de copropriété, une obligation de couvrir les risques usuels et d'indemniser le syndicat pour tous les frais de 100 % de la valeur à neuf de reconstruction.

Si nous reprenons notre exemple où la laveuse s'est mise à couler et a affecté le plancher du voisin d'en bas, et que malgré les mesures conservatoires, le plancher n'a pu être sauvé, ce dernier devra être remplacé.

Lorsque c'est l'assureur du syndicat qui intervient, il est tenu de payer la valeur à neuf de reconstruction. En clair, il ne peut prétendre à une dépréciation du plancher endommagé aux motifs que ce plancher a déjà 10 ans d'existence et qu'en remplaçant le plancher, le copropriétaire va faire une plus-value, puisqu'il va se retrouver avec un plancher tout neuf.

L'assureur du syndicat doit, on le répète, en vertu de son contrat et de la déclaration de copropriété, couvrir la valeur à neuf du plancher, un point c'est tout!

Le syndicat, quant à lui, devra supporter la franchise.

Advenant que le sinistre relève de la responsabilité d'un copropriétaire, le syndicat (non l'assureur du syndicat en raison de la clause de renonciation à subrogation)¹, pourra réclamer, outre ses dépenses urgentes et conservatoires ou encore liées à la réparation de la cause du sinistre, le remboursement de sa franchise au dit copropriétaire.

(En pareilles circonstances, le syndicat aura pris la précaution d'informer préalablement le copropriétaire de ses intentions et l'aura invité à faire une réclamation à son assureur.)

En effet, la police personnelle d'un copropriétaire comprend deux volets : un premier volet qui couvre les dommages aux biens personnels du copropriétaire et aux améliorations qu'il a faites ou acquises dans son unité de condo, et d'autre part un volet couvrant sa responsabilité civile.

Dans la grande majorité des cas, si la responsabilité du copropriétaire n'est pas vraiment contestable, l'assureur de ce dernier rem-

¹ Voir notre article à ce sujet dans le magazine Copropriété Plus du Québec de l'été 2013

- boursa la franchise du syndicat déduction faite de la franchise de son propre assuré, sur base de la responsabilité civile de son assuré.

Exemple : La police d'assurance du syndicat prévoit une franchise de 5,000 \$ pour les dégâts d'eau.

La police d'assurance personnelle du copropriétaire « responsabilité civile » prévoit une franchise de 200 \$.

Le coût des réparations s'élève à 12,000 \$.

Si le Conseil d'Administration a fait une réclamation à l'assureur du syndicat, ce dernier paiera 7,000 \$ au syndicat (total du coût des réparations déduction faite de la franchise de 5,000 \$) pour couvrir les travaux selon valeur à neuf et suivant son contrat.

L'assureur du copropriétaire responsable paiera au syndicat la somme de 4,800 \$ (montant de la franchise du syndicat déduction faite de la franchise de son assuré, soit 200 \$ dans notre exemple).

Le syndicat devra donc, ensuite, réclamer le 200 \$ manquant au copropriétaire responsable en personne.

Rappelons encore que l'assureur du syndicat ne couvre pas les améliorations faites ou acquises dans un condo. Il couvre tout ce qui était aux « plans et devis » laissés par le promoteur. C'est l'assureur du copropriétaire qui couvre la valeur des améliorations.

Ceci vous explique aussi toute l'importance que les copropriétaires informent le Conseil d'Administration de travaux qu'ils feront dans leur condo. Ceci permet non seulement au Conseil de s'assurer que ces travaux n'auront pas d'impact sur l'immeuble, mais aussi d'avoir connaissance des améliorations qui seront faites dans le condo et qui, en cas de sinistre, devront être prises en charge par l'assureur du copropriétaire qu'il soit ou non responsable des dommages.

C'est bien entendu pour cette raison que la grande majorité des déclarations de copropriété prévoient, au « règlement d'immeuble » un article qui oblige les copropriétaires à informer ou obtenir préalablement l'autorisation du Conseil d'Administration de faire des travaux dans les unités privatives (condos).

c) On réclame... la responsabilité civile est contestée

Reprenons !

Un dégât d'eau se déclare au 8^{ème} étage de votre immeuble. C'est la tuyauterie d'eau froide qui alimente le condo qui a brisé.

Les condos du 7^{ème} jusqu'au 5^{ème} étage sont également endommagés.

Il y a pour 100,000 \$ de dommages, et une franchise de 10,000 \$.

Bien entendu, le syndicat introduit une réclamation auprès de son assureur et, d'un même tenant, informe le copropriétaire du 8^{ème} étage qu'il estime que sa responsabilité civile est engagée.

Le copropriétaire en question fait, lui aussi, une réclamation à son assureur, non seulement en raison du fait que le syndicat le tient éventuellement responsable, mais aussi parce que son condo est considérablement endommagé.

Les autres copropriétaires affectés par le sinistre, aux étages inférieurs, font une déclaration à leur assureur respectif, mais ne font aucune réclamation.

Rendu à la fin des travaux, le syndicat réclame au copropriétaire du 8^{ème} étage, et à son assureur, le remboursement de la franchise de 10,000 \$.

L'assureur du copropriétaire conteste la responsabilité civile de son assuré aux motifs que la déclaration de copropriété n'est pas claire quant à la responsabilité des tuyaux de plomberie, même s'il admet que cette tuyauterie dessert exclusivement le condo de son assuré, ceci d'autant que le promoteur a eu l'excellente idée de faire passer les tuyaux qui alimentent le condo du 8^{ème} étage, dans la dalle de béton qui en constitue le plancher. En clair, les tuyaux sont coulés dans le béton et il n'est même pas possible de les réparer. Il faut repasser des nouveaux tuyaux.

Dans un cas comme celui-là (cas vécu), il apparaît beaucoup plus compliqué de récupérer la franchise sur base de la responsabilité civile du copropriétaire. En effet, le syndicat se retrouve dans une situation où il devient périlleux de prouver la responsabilité civile du copropriétaire.

En outre, le syndicat, en cas de refus de paiement de l'assureur du copropriétaire, se retrouve devant la question de savoir si la récupération de 10,000 \$ (qui ne peut se faire à la Cour des petites créances qui est limitée à un maximum de 7,000 \$ par demande) vaut la peine d'aller en Cour et payer des frais légaux et d'avocats, sans avoir, par ailleurs, la certitude de récupérer le montant.

Bien souvent, le syndicat va absorber la franchise et fermer le dossier, ou tenter une entente avec l'assureur du copropriétaire.

Rassurez-vous, tout n'est pas fini!

En effet, il existe une autre voie que les assureurs gardent secrètement : la clause d'« absence ou insuffisance d'assurance » et le remboursement de la franchise du syndicat en proportion des dommages aux parties immobilières (privatives) des copropriétaires sinistrés. ►

HydroSolution

Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Avantages à la location	Avantages à l'achat
<ul style="list-style-type: none">• Aucun investissement en capital• Pièces et main d'œuvre garanties à vie• Option LOCATION PLUS : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans	<ul style="list-style-type: none">• Garanties : Réservoir : 10 ans, Éléments et thermostats : 10 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an• Nouveau produit disponible à l'achat seulement : Chauffe-eau 3 éléments (60 G)• Soumission personnalisée

On le loue !

On l'achète !

Ultra Cascade

LOCATION, ACHAT RÉPARATION URGENCE 24/7

RBQ # : 8324-3550-12

Spécial pour l'ASCQ

Obtenez un rabais de 50\$ à l'achat ou 4 mois gratuit à la location.

Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Montréal : 514 353-0077 • Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077

infohs@hydrosolution.com • www.hydrosolution.com

► Qu'est ce que c'est que cela?

Le syndicat peut récupérer sa franchise auprès des différents copropriétaires (ou de leurs assureurs respectifs) victimes du sinistre, au prorata de leurs dommages.

Vous ne comprenez pas? C'est pourtant simple.

La grande majorité des polices d'assurances des copropriétaires comprend une clause par laquelle, l'assureur du copropriétaire s'engage à intervenir en cas d'absence ou insuffisance d'assurance du contrat d'assurance du syndicat.

Vous nous direz sans doute que le syndicat à l'obligation en raison de la loi et de la déclaration de copropriété de souscrire une assurance pour les risques usuels avec valeur à neuf de reconstruction et que par conséquent, il n'y a pas de place pour une « absence ou insuffisance d'assurance » dans le chef du syndicat, et vous aurez raison... mais... avez-vous pensé à la « franchise »?

La franchise est, en soi, une « absence ou insuffisance d'assurance », puisque dans une certaine proportion, l'assureur du syndicat ne couvre pas les dommages.

Dans notre exemple ci-dessus, on peut dire que le syndicat a une « absence ou insuffisance d'assurance » correspondant au montant de sa franchise, soit 10,000 \$.

Partant de ce constat **et indépendamment de toute question de responsabilité civile dans le chef d'un copropriétaire**, le syndicat peut aller récupérer sa franchise.

Vous avez bien lu : le syndicat peut s'adresser aux copropriétaires sinistrés et/ou à leurs assureurs respectifs pour récupérer le montant de sa franchise, en proportion des dommages aux parties immobilières (privatives) des copropriétaires sinistrés et se référant à la garantie d'assurance habitation et améliorations se trouvant dans la police d'assurance de chacun des copropriétaires.

Comment cela se passe-t-il?

Il y a au moins deux conditions qui doivent être remplies pour que cela fonctionne :

- 1- Il faut que chaque copropriétaire ait introduit une « réclamation » à son assureur personnel. Si certains copropriétaires sinistrés n'ont pas jugé utile de faire une réclamation à leur assureur, le syndicat ne pourra se prévaloir, auprès de ces copropriétaires ou de leurs assureurs, de la dite clause.
- 2- Le remboursement de la franchise sur base de cette clause, se fait au prorata des dommages de chaque copropriétaire sinistré.

NOTE : La garantie d'assurance est applicable :

- Pour la franchise de la police du syndicat (absence ou insuffisance d'assurance);
- Pour un risque non couvert par le contrat d'assurance du syndicat (absence d'assurance et/ou insuffisance d'assurance);
- En cas d'application de la règle proportionnelle sur le contrat d'assurance du syndicat (insuffisance d'assurance).

Dans notre exemple, nous pouvons imaginer que les dommages se répartissent de la façon suivante :

- 8^{ème} étage : 50,000 \$ de dommages.

- 7^{ème} étage : 25,000 \$ de dommages.
- 6^{ème} étage : 15,000 \$ de dommages.
- 5^{ème} étage : 5,000 \$ de dommages
- Parties communes : 5,000 \$ de dommages.

Tout d'abord, il est évident que le syndicat ne récupérera pas sa franchise sur les dommages aux parties communes.

Les dommages au 8^{ème} étage, représentent 50 % de l'ensemble des dommages.

Ceux du 7^{ème}, 25 %. Le 6^{ème}, 15 %, et le 5^{ème}, 5 %.

La récupération de la franchise (10,000 \$) se fera donc à concurrence de 50 % auprès de l'assureur du copropriétaire du 8^{ème} étage, 25 % auprès de l'assureur du 7^{ème} étage, et ainsi de suite, 15 % et 5 % pour les autres étages respectivement.

Encore une fois – nous le répétons – si certains copropriétaires n'ont pas fait de réclamation, vous ne pourrez pas récupérer la franchise auprès de leur assureur.

Si, par exemple, le copropriétaire du 6^{ème} étage n'a pas réclamé, vous perdrez la possibilité de récupérer 15 % de la franchise.

d) Le syndicat décide de ne pas réclamer auprès de son assureur

Il se peut que le Conseil d'Administration du syndicat, pour une raison ou une autre (par exemple, parce qu'il ne souhaite pas avoir une augmentation de prime ou de franchise l'an prochain, ou parce qu'il est « tanné » d'avoir des sinistres, toujours à cause du même copropriétaire négligent et qu'il veut lui donner une bonne leçon,...) décide ne pas réclamer auprès de l'assureur du syndicat.

Impossible, pensez-vous? Détrompez-vous, c'est parfaitement possible, et le syndicat a le droit de ne pas réclamer. Rien dans la loi ne dit qu'il doit « réclamer » auprès de son assureur.

Mais, direz-vous, dans ce cas, le syndicat ne pourra pas réclamer au copropriétaire responsable, plus que la franchise, n'est-ce pas? FAUX : le syndicat pourra réclamer les frais de réparation des dommages dans une certaine mesure, auprès du copropriétaire responsable, même au-delà du montant de la franchise qu'il aurait dû supporter s'il avait réclamé auprès de l'assureur du syndicat.

Nous disons « dans une certaine mesure », parce que lorsque vous allez adresser la facture finale à l'assureur du copropriétaire responsable, ce dernier va sortir une carte secrète de sa manche qui s'appelle « la dépréciation ».

En effet, rappelez-vous que si l'assureur du syndicat à l'obligation de couvrir à 100 % de la valeur à neuf, ce n'est pas le cas pour l'assureur du copropriétaire responsable.

En vertu de sa propre police, l'assureur du copropriétaire responsable, en admettant qu'il ne conteste pas la responsabilité civile de son assuré, peut se prévaloir du fait que les planchers à remplacer ont déjà 5 ans (par exemple) et qu'ils ont un certain « coefficient de vétusté », ou encore que la peinture des murs est défraîchie, etc.

L'idée, derrière tout cela, c'est d'éviter que le copropriétaire sinistré ne fasse une plus-value ou ne s'enrichisse à la suite d'un sinistre.

L'assureur du copropriétaire responsable peut donc décider de ne couvrir qu'une portion du prix des réparations en appliquant une dépréciation sur chaque élément qui devra être réparé ou remplacé.

Il peut, par exemple, décider que le plancher à remplacer représente encore, après 5 ans, 80 % de sa valeur à neuf, et ne ►

- payer alors que 80 % du coût de remplacement, la différence étant à charge du syndicat par hypothèse.

Nous ne partageons toutefois pas cet avis et déplorons cette façon de faire.

En effet, le Code civil du Québec précise que :

1457. TOUTE PERSONNE A LE DEVOIR DE RESPECTER LES RÈGLES DE CONDUITE QUI, SUIVANT LES CIRCONSTANCES, LES USAGES OU LA LOI, S'IMPOSENT À ELLE, DE MANIÈRE À NE PAS CAUSER DE PRÉJUDICE À AUTRUI.

ELLE EST, LORSQU'ELLE EST DOUÉE DE RAISON ET QU'ELLE MANQUE À CE DEVOIR, RESPONSABLE DU PRÉJUDICE QU'ELLE CAUSE PAR CETTE FAUTE À AUTRUI ET TENUE DE RÉPARER CE PRÉJUDICE, QU'IL SOIT CORPOREL, MORAL OU MATÉRIEL.

ELLE EST AUSSI TENUE, EN CERTAINS CAS, DE RÉPARER LE PRÉJUDICE CAUSÉ À AUTRUI PAR LE FAIT OU LA FAUTE D'UNE AUTRE PERSONNE OU PAR LE FAIT DES BIENS QU'ELLE A SOUS SA GARDE.

La personne préjudiciée doit être replacée dans la même situation que celle qui préexistait au sinistre. Il en va de même pour le syndicat qui aura fait l'avance des frais de remise en état.

La personne préjudiciée bénéficiera sans doute du fait que les matériaux utilisés sont neufs, mais il reste qu'elle doit être replacée dans sa situation avant sinistre et n'a pas à supporter les frais d'une

dépréciation pour une raison qui ne lui est pas imputable ou qu'elle n'a pas voulu.

Il en va encore plus du syndicat qui aura fait l'avance des frais et qui est finalement encore moins intéressé par le plancher neuf.

Par ailleurs, nous considérons qu'un véritable enrichissement en cas de sinistre ne provient pas du fait que le matériau utilisé pour remplacer celui endommagé est neuf, mais du fait que le matériau serait de plus grande valeur (exemple : remplacer du plancher standard par du plancher exotique dont le prix est trois fois supérieur).

Nous pensons donc que le syndicat devrait faire valoir ce point de vue vis-à-vis de l'assureur qui veut appliquer un coefficient de vétusté et, en tous cas, vis-à-vis du copropriétaire responsable en personne, advenant que le contrat de son assureur autorise ce dernier à se prévaloir d'une dépréciation.

L'unique problème demeure toutefois le fait que lorsque l'assureur du copropriétaire responsable fait signer une quittance au syndicat, il fait en sorte que dans la même quittance, le syndicat renonce à tout recours contre l'assuré.

Par conséquent, soyez attentifs à ce que vous signez avec les assureurs en pareille hypothèse.

Note : Nous remercions Monsieur Robert Drouin (CDA.ASS.F.P.A.A. Groupe DPJL) d'avoir gracieusement accepté de réviser cet article avec nous et ainsi pouvoir ajouter sa grande expérience à la nôtre, en cette matière. ►

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > Nettoyage et restauration de bâtiment
- > Rénovation et construction après sinistre
- > Séchage restauratif (Dégât d'eau)
- > Décontamination

NUMÉRO D'URGENCE

514.373.6744



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7

www.rsbspecialistes.net



RBO 5588 7921 01

CONDO

Prévention

On protège votre actif

La moisissure

– La prolifération et la prévention

Par Marc Boyer, Groupe MB

Partenaire de LaucAndrique

Les moisissures se retrouvent partout et sont omniprésentes. Elles sont présentes dans l'air et nous en respirons à chaque bouffée d'air. Elles font partie d'un groupe de micro-organismes comprenant notamment les champignons et les levures. La plupart des gens connaissent les moisissures pour leur effet d'altération des aliments dans le cas par exemple du pain et des fruits. Dans la chaîne alimentaire, les moisissures sont des décomposeurs naturels. Elles sont très bénéfiques pour la fabrication de médicaments telle la pénicilline.

Faisant partie de notre environnement, sans elles il n'y aurait pas de vie sur terre. Par contre, une trop grande quantité ou un déséquilibre peut occasionner des problèmes de santé, des maladies infectieuses et allergènes. Sur les matériaux et nos effets personnels, elles sont responsables des taches peu esthétiques, d'odeurs, et peuvent causer des dommages à la peinture, au bois, aux plaques de plâtre, aux carreaux de plafond et aux tissus.

Plusieurs sources peuvent entraîner la croissance de moisissures :

- éclaboussures d'eau dans la salle de bains;
- des infiltrations d'eau au sous-sol en provenance du sol, des murs ou du plancher;
- le bac de dégivrage ou de drainage du réfrigérateur constamment mouillé;
- condensation sur et autour des fenêtres;
- dégât d'eau;
- taux d'humidité relative de l'air trop élevé;
- un renouvellement d'air inadéquat;

La couverture de la police d'assurance de votre syndicat a normalement une clause excluant l'aggravation de dommage suite à un sinistre ou tout frais supplémentaire que peut engendrer la moisissure. Il est donc de la responsabilité de tous lors d'un dégât d'eau, de prendre toutes les actions possibles afin de limiter toute formation de moisissure, en commençant par un assèchement et/ou l'enlèvement des matériaux souillés le plus rapidement possible.

La plupart des types de fungus (champignons) peuvent vivre à une température ambiante et peuvent s'adapter pour croître



sur une large étendue. Certains types se nourrissent de matières organiques mortes, mais plusieurs préfèrent les matériaux à base de cellulose tels les adhésifs de papier peint, les produits papetiers, le papier carton des murs de placoplâtre, les tissus et le bois.

Bien qu'il ne faut pas prendre la situation à la légère, on ne doit pas crier panique pour autant. Voici donc quelques règles que tout administrateur, gestionnaire de sinistre ou restaurateur après sinistre devra respecter:

- Lors d'un sinistre impliquant un dégât d'eau, un assèchement approprié ou l'enlèvement des matériaux souillés est votre meilleur allié. Les murs mitoyens entre votre copropriété et vos voisins, ainsi que les corridors sont probablement composés de 2 épaisseurs de placoplâtre de chaque côté du mur et de laine minérale au centre. Si tel est le cas et que les matériaux souillés restent en place trop longtemps, de la moisissure peut se développer notamment entre les 2 épaisseurs de placoplâtre. Cette situation devient alors délicate, car la moisissure est présente, mais non visible.
- Dans le cas d'un refoulement d'égout dont l'origine est au-delà du siphon, nous sommes en présence d'une « eau noire » pouvant contenir des agents pathogènes et peut-être extrêmement insalubre. Ne vous posez pas trop de questions, on enlève et on recommence et ne marchez surtout pas pieds nus dans l'eau!
- Si vous détectez la présence de moisissure en petite quantité (moins de 1 m²), vous pouvez nettoyer vous-même de petites surfaces moisies à l'aide d'un détergent non parfumé et d'eau et en prenant les mesures appropriées.
- Si vous êtes en présence d'une plus grande quantité et êtes une personne à risque ou inconfortable avec cette situation, vous devriez faire appel à un professionnel compétent. Le retrait et la manipulation des matériaux souillés devront être effectués de façon sécuritaire afin d'éviter tout risque de propagation au sein de votre unité ou de l'immeuble.

Obtenir un bon historique de sinistre et protéger l'assurabilité de votre immeuble passe indéniablement par la prévention (sujet de notre projet chronique). Quelques actions simples et efficaces telles que s'assurer d'une bonne ventilation, d'une circulation d'air suffisante et d'une diffusion appropriée de la chaleur reste la base du contrôle du taux d'humidité et vous permettront de limiter les sources potentielles de moisissure.

Pour limiter les dégâts d'eau, principale source des réclamations d'assurance en copropriété, la mise en place d'un registre des chauffe-eau et d'un carnet d'entretien se doit d'être envisagée. ►

CONDO énergie

Le Tournesol

– Projet d'efficacité énergétique



Le syndicat des copropriétaires du condominium le Tournesol a mandaté Fusion Énergie inc. pour réaliser un projet d'efficacité énergétique dans leurs espaces communs selon les recommandations d'un audit énergétique que la firme a réalisé gratuitement.

L'audit a permis au syndicat de faire la lumière sur les coûts d'énergie et d'identifier les ressources qui consomment l'énergie. De plus l'audit a fait ressortir des améliorations permettant de réduire la consommation et la facture associée.

Le bâtiment d'une superficie de 6 596 m² a été construit en 1976. L'édifice est composé de dix-sept étages et deux niveaux d'appentis mécaniques. Le stationnement intérieur occupe trois étages sous-terrain. La seule source d'énergie est l'électricité, et les coûts s'élevaient à près de 80 000\$ annuellement.

Le projet consiste principalement à l'implantation d'un système de commandes centralisées pour adapter le bâtiment à son environnement et de le rendre performant à tous les instants. Des entraînements à fréquence variables sont installés sur les unités d'air d'appoint et sur les évacuateurs pour moduler la quantité d'air à

fournir dans l'édifice, en fonction des besoins d'évacuations. Le système de contrôle évalue la quantité d'air qui est évacué par les occupants, et il ajuste la quantité d'air introduite dans l'édifice. Les appareils de chauffage sont dotés de relais triac, et ils sont contrôlés par des sondes de température électronique, permettant de réduire les pertes d'énergie. Des détecteurs de mouvement sont installés dans les stationnements intérieurs pour allumer les appareils d'éclairage au moment nécessaire, lorsque des occupants sont présents dans le stationnement. Les appareils d'éclairages moins performant ont été substitué par des appareils plus performant, et ayant un cycle de vie plus grand. L'objectif de l'automatisation est d'optimiser la performance des équipements à tous les instants d'opération. De plus, elle vise à créer une synergie entre les divers équipements pour qu'ils opèrent en symbiose, de façon complémentaire pour se bonifier mutuellement.

Fusion Énergie proposait, dans la démarche du projet, d'épauler le syndicat en effectuant la télégestion énergétique du bâtiment. En plus d'enlever un fardeau aux membres du syndicat, celui de se familiariser avec une nouvelle technologie, cela permet de s'assurer d'avoir des experts qualifiés qui effectue le suivi des performances du bâtiment. Cette vision de partenariat à long terme permet d'arrimer les stratégies d'efficacité énergétique déployées. Cela permet de minimiser l'impact du transfert technologique et d'optimiser les performances du projet.

La réalisation de ce projet a bénéficié d'un appui-financier, par le programme "BATIMENTS" d'Hydro-Québec, d'une valeur de 57 341 \$.

Fusion Énergie s'est engagé à ce que les coûts énergétiques ne soit pas supérieure à 58 995\$ suite à la réalisation du projet. Le projet a réussi à amener les coûts d'énergie à aussi peu que 49 683 \$, soit une réduction de 38% de la facture d'énergie. L'argent ainsi épargner pourra être consenti à un autre poste budgétaire, ou tout simplement investi dans le fonds de prévoyance du syndicat.

Grâce à la réalisation de ce projet, le syndicat des copropriétaires du condominium le Tournesol a réduit ses dépenses, tout en augmentant les valeurs des copropriétés. Il a également posé un geste concret pour l'environnement en réduisant son empreinte écologique. ▶



CONDO LE TOURNESOL

205, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, Outremont (Québec)

69 unités

ÉCONOMIE POUR 12 MOIS

30 162 \$

Coût d'énergie	Résultat 8 mois			Coût/unité/mois		% économie	
	Avant	Garantie	Réalisé	Avant	Réalisé	Garantie	Réalisé
Électricité	79 827 \$	58 995 \$	49 665 \$	96 \$	60 \$	26%	38%
Gaz naturel							
R.S.I.						3,8 ans	1,6 an
TOTAL	79 827 \$	58 995 \$	49 665 \$	96 \$	60 \$	26%	38%

Sur l'île Paton

Le Bergelac

Notre immeuble **Le Bergelac** construit en bordure de la Rivière-des-Prairies sur un terrain de plus de 16,000 mètres carrés et ceinturés par un sentier pédestre a été parmi les premiers condominiums à être construit sur l'île Paton.

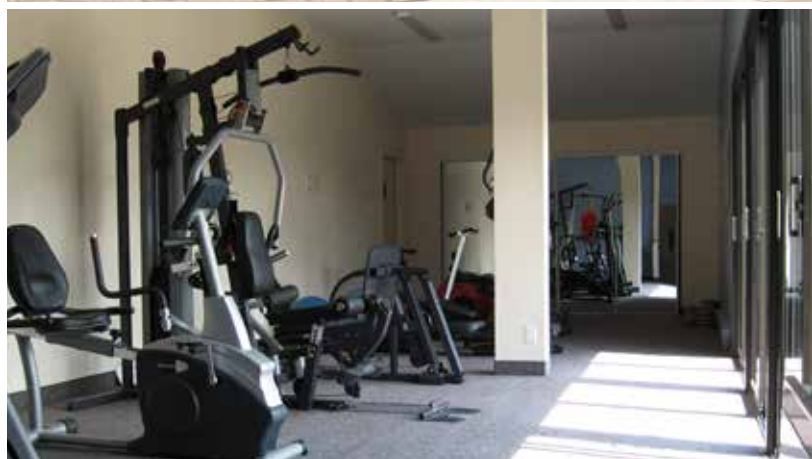




Cette dernière qui doit son nom à Monsieur Hugues Paton, philanthrope et homme d'affaires originaire d'Écosse, érigea une somptueuse demeure en 1886 dont la maquette se trouve maintenant à la société de l'île Jésus. La situation géographique de l'île Paton tout comme au temps de Monsieur Paton, mais dans un contexte différent permet à tous les résidents de vivre dans un havre de paix de tranquillité et de verdure tout en conservant un accès facile et rapide aux autoroutes qui nous mènent aux quatre coins de la Province.

Le Bergelac conçu en paliers pyramidaux sur 8 étages a modernisé ses parties communes avec un investissement majeur en 2011-2012 et elles sont entretenues par un surintendant résident. Notre immeuble offre tous les services faciles d'accès par ascenseurs tels qu'une salle communautaire incluant table de billard et bibliothèque. Évidemment une salle d'exercices équipée de plusieurs types d'exerciseurs, bain sauna et terrasse communautaire sont aussi disponible pour tous les résidents. De plus, les facilités incluent une piscine extérieure avec filtration au sel de mer, des terrains de tennis et une marina avec services.

L'administration et la gestion de notre syndicat est sous la responsabilité de cinq administrateurs qui doivent être copropriétaires et sont élus pour un mandat de 2 ans en alternance permettant une stabilité et un suivi accru de tous nos projets présents et futurs. Notre équipe attentive ne laisse rien au hasard et surveille les budgets avec rigueur et entretien le complexe avec minutie nous permettant de croire que notre édifice offre l'un des meilleurs rapports qualité-prix de notre secteur. ▶



Le Bergelac

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.



À l'interne ou par des professionnels?

Coûts de main d'œuvre

Voyons-y de plus près!

Les coûts de main d'œuvre ne s'arrêtent pas au seul taux horaire, il faut ajouter les coûts d'embauche qui représentent environ 30 % du salaire annuel.

Dans un domaine où le taux de rotation est plutôt élevé, de 75 à 300 %, le fait de devoir remplacer souvent vos employés aura

Considérons les taux de protection. Hautement qualifié et entièrement équipé, un personnel professionnel nettoiera beaucoup plus d'espace que des employés non formés. Ajoutez à cela la motivation d'un propriétaire d'entreprise qui a décidé de faire ce travail par choix et non par obligation, qui a investi de l'argent dans l'achat et le développement de son entreprise, vous obtiendrez un bien meilleur résultat pour votre environnement de travail.

un impact sur vos coûts de main d'œuvre.

Avez-vous pensé aux coûts additionnels relatifs aux avantages sociaux, aux assurances collectives, aux régimes publics et autres protections gouvernementales?

Quel est votre coût horaire?

Activités d'affaires

Combien d'occasions ratées?

Combien de ventes perdriez-vous pour un bon de commande non complété ou une demande de service non résolue simplement parce que votre personnel était trop occupé à nettoyer le devant ou l'arrière de votre commerce?

La formation?

Sur le tas ou?

Quel genre de formation votre personnel a-t-il reçu? A-t-il appris sur le tas ou ont-ils reçu une formation approfondie comportant des techniques de nettoyage efficaces, des moyens de prévention de contamination croisée, des règles de sécurité relatives à l'entretien ménager, de la manipulation et du dosage des produits de nettoyage ainsi que des effets sur l'environnement et la préservation de vos actifs?

Produits d'entretien

Attention danger!

Vous possédez du mobilier de qualité ou utilisez de l'équipement spécialisé qu'il faut protéger contre la corrosion, l'abrasion et le vieillissement prématuré? Attention aux produits d'entretien résidentiel qui ne sont pas destinés à des usages professionnels.

Recherchez des produits non toxiques, sans résidu, non corrosifs et sécuritaires pour l'environnement. Vos actifs ne s'en porteront que mieux et dureront plus longtemps!

Votre sécurité

À qui confiez-vous vos clés?

Vos dossiers comportent des renseignements confidentiels et ont besoin d'être protégés? Assurez-vous que les personnes qui entrent dans vos locaux soient dignes de confiance et possèdent une assurance.

Points à considérer ...

Lorsque vous songez à confier l'entretien ménager de votre bureau à des professionnels, n'oubliez pas de considérer les points suivants :

- Coûts de main d'œuvre
- Taux de production horaire
- Formation
- Motivation
- Produits d'entretien
- Équipement
- Sécurité
- Activités d'affaires

JAN-PRO
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Conseils

pour éviter les infestations parasites

Le Groupe Vertdure possède maintenant une nouvelle division spécialisée en gestion parasitaire. V Extermination est présent dans plus de 1 000 municipalités au Québec et dans la région d'Ottawa. V Extermination vous donne quelques conseils à mettre en pratique pour tenir loin de votre résidence les envahisseurs tels que : araignée, fourmi brune des champs, blatte, souris, etc.

Extérieur



Éloigner le bois de chauffage de la résidence.



Garder l'extérieur de la résidence propre.



Éviter d'entrer les plantes dans la résidence sans les traiter et les isoler.



Tenir les mangeoires d'oiseaux à distance de votre demeure.



Éliminer les entrées potentielles d'envahisseurs (solage, toiture, etc.).

Intérieur



Garder la résidence propre en tout temps.



Minimiser les sources et problèmes d'humidité.



Faire vérifier les clapets d'égout.



Au retour de voyage, laver la totalité des vêtements rapportés.



Éliminer les entrées potentielles d'envahisseurs (portes, fenêtres, etc.).

Nous vous invitons à consulter le site Vextermination.ca afin d'obtenir de plus amples informations sur nos services offerts et notre expertise.


Extermination
GESTION PARASITAIRE

Vextermination.ca
1 888 735-5534

Plus de
25
succursales

V EXTERMINATION | UNE DIVISION DE GROUPE VERTDURE





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**

Assurance Copropriété
Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard Assurances inc.
Patrick Ménard
450 471-8804 ou 1 800 363-1736

ASSURANCES GROUPE La Capitale
Pour vos employés
Informez-vous

514 866-3557 • 1 800 568-5512

RONA
Fière partenaire de CondoConseils et CondoRéseau
Nancy Valiquette
Représentante des Ventes Commerciales
C: 514.608.9545 F: 450.812.0390
nancy.valiquette@rona.ca

Lionel Boucher, GCE
Consultant en copropriété
Soutien au démarrage de syndicat
Présidence d'assemblée
Conseil en gestion, Budget
Courriel : allica@videotron.ca
Tel : 514-718-7795

Gaz naturel
Profitez des bas prix actuels!
Appelez / Call : **Sylvain D. Clermont**
514 380-8398 / 418 780-9803

COMMUNICATION
CondoMARKETING

255, boul. Crémazie Est, bureau 750
Montréal (Québec) H2M 1L5
Téléphone : 514 380-8398
info@condomarketing.ca
www.condomarketing.ca

Réformez votre Acte Constitutif
Mise à jour moderne
Informez-vous à CondoConseils
514 996-2233 • 855 380-2233

<p>CondoConseils Service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété www.CondoRessources.com Professionnels et experts répondent à vos questions. www.ExpoCondo.ca Le rendez-vous de la COPROPRIÉTÉ au Québec - Exposition virtuelle www.CondoServices.net Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels. www.Condolmmobilier.com Ventes, locations et projets de copropriétés.</p>	<p>CondoRéseau L'unique réseau de sites Internet dédié aux gestionnaires et copropriétaires. www.CondoComptable.com Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats www.CondoEndirect.com Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété. www.coproprietairesquebec.org Fédération des copropriétaires du Québec Ensemble pour mieux s'informer et mieux vivre</p>	<p>CONDO conseils • info • nouvelles</p>
--	--	---

**ST-PIERRE
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU
BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION
des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur
ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement
étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien

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

MEMBRE ACCRÉDITÉ	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'agronome Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
ASCENSEURS				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
ASPHALTE - PAVÉ UNI - TERRASSEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
ASSURANCES COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662 #232	jmauriello@gfmdexpert.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804 #35	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
AVOCATS				
Arya & Charland Avocats	Provincial	Me Marc Charland	450 934-8700	mcharland@aryacharland.ca
Chianetta Avocats	Provincial	Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Me Avelino De Andrade	Provincial	Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@zaurrini.com
Me Catherine Bouchard	Provincial	Me Catherine Bouchard	514 395-2483	cbouchard.avocate@outlook.com
Me Gabrielle Azran	Provincial	Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassociates.com
Me Karl De Grandpré	Provincial	Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassociates.com
Me Maria Cristina Argento	Provincial	Me Maria Cristina Argento	450 975-1110	cargento@zaurrini.com
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
BÉTON (RESTAURATION)				
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassociates.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andrea Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Services Techniques De Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	services@scaram.com
S.A. Construction inc.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
Gibeau Calfeutrage	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - PLOMBERIE - GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606 #4230	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, C.A.	Montréal	Massé Éric	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
ECONOMIES D'ÉNERGIE				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	450 687-1522	jphuppe@fusionenergie.ca

MEMBRE ACCRÉDITÉ	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprises Électriques L. Dallaire inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
Groupe Miro Construction	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565 #216	passelin@groupe-miro.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société Générale De Construction B.P.F. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	bureau.sgc@gmail.com
ENTRETIEN DE PELOUSE				
Groupe Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	verdure@verdure.com
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)				
Berclo	Québec	Jean-François Cloutier	866 850-1487	info@berclo.ca
Éco-Graffiti	Provincial	Sébastien Tremblay	514 585-6137	info@ecograffiti.com
Jan-Pro Du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Maintenance Immo	Montréal	Mathieu Potvin Landry	514 993-7539	mpotvinlandry@maintenanceimmo.ca
Pro-Prêt Service D'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
EVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo inc.	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
EVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@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 Pépín	514 809-6991	thermos-sans-buee@videotron.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS				
Co-Immo	Montréal	Caroline Gauthier	514 971-3775	info@co-immo.ca
Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 688-8531	jdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.ca
Gestion Immoplex inc.	Montréal	Éric Pierre	450 619-6174	info@immoplex.com
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@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
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
Laucandrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Provincial	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Valoripro inc.	Montréal	Louis D'auteuil	514 937-7117	service@valoripro.com
GESTION DE PROJETS - CONSULTANTS EN COÛTS - EXPERTS-CONSEILS				
Consultants Ncp	Provincial	Jean Plourde	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

MEMBRE ACCRÉDITÉ	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GYMNASÉ - ÉQUIPEMENTS - PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ				
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
HOMME À TOUT FAIRE				
Beau-Frère à Louer inc.	Montréal	Daniel Lauzon	514 666-2328	daniellauzon@beau-frerealouer.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
IMPRIMERIE				
Back Stage Media	Provincial	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
INGÉNIEURS - BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
Amec	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555 #229	thierry@segard.org
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boris@constructioncontrole.com
Ingétec	Provincial			dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rreymond@inspecsol.com
Prospecplus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
INTERCOM - CAMÉRAS DE SURVEILLANCE - CONTRÔLE D'ACCÈS				
Desjardins Sécurité	Montréal	Frederique Begin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protelcom	Montréal			guyrobillard@protelcom.ca
LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
Les Entreprises Éconet inc.	Montréal	Gilles Robichaud	450 741-0754	
LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager (CONSULTANTS Ingénium Inc.)	Montréal	Eric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
CondoComptable	Provincial	Vicky Blackburn	888 940-8382	info@condocomptable.com
MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596 #28	ddemers@maconneriedemers.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
Air Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Bélanger Bisillon Meunier & Associés inc.	Provincial	Michel Lévesque	450 545-1024	mlevesque@bbmlegal.com
Me Gilles Dansereau	Provincial	Me Gilles Dansereau	514 332-0802	gdansere@notarius.net
PAYSAGISTE - AMÉNAGEMENT - ENTRETIEN - ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca

MEMBRE ACCRÉDITÉ	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PEINTRE - ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptech.ca
PISCINES & PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ - ENTRETIEN - QUALITÉ DE L'EAU)				
Odyssee Aquatique Ltée	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestionqcl.ca
PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	Outaouais	Frédéric Nadon	450 901-3232	fnadon@h2o.ca
PLANCHER DE BOIS FRANC - ACOUSTIQUE - INSONORISATION				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	888 630-5040	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
QUICAILLERIE				
Rona inc.	Provincial	Nancy Valiquette	514 608-9545	nancy.valiquette@rona.ca
RÉNOVATION				
CondoRénovation	Provincial	Jean-Pascal Lafond	514 370-8343	info@condorenovation.ca
Espace Concept Design	Provincial	Isabelle Comby	514 931-4544	icomby@espaceconcept.ca
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetreteuche.com
SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia (5)	Provincial	Simon Restall	514 245-2026	philippe.gauthier@banquescotia.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
SERVICES INFORMATIQUES				
Connexetek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connexetek.ca
SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565 #216	passelin@groupemiro.com
RSB Spécialistes Après Sinistre	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
SITES INTERNET POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoRéseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
TOITURES				
Alliance Toiture	Montréal	Pascal Desjardins	450 467-5004	pdesjardins@alliancetoiture.com
Jraymond Couvreur & Fils	Montréal	Serge Rochon	450 430-7900	srochon@jraymond.ca
Toiture Rfd 2000 inc.	Montréal	Francis Doyon	450 448-3939	info@rfd2000.ca
Toitures Pme inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com



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

**RICHARD LAVOIE
AVOCAT**

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

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

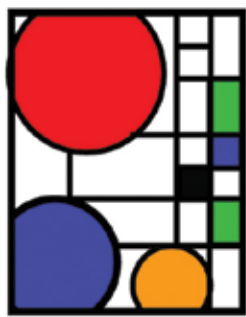


CONSTRUCTION
RESTAURATION ET RÉFECTION DU BÉTON

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

450-638-8610

www.saconstruction.ca



**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. 514.788.3141

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com

CABINET PARTENAIRE
DE,



**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



Me Stefania Chianetta
Avocate
Médiatrice accréditée
Droit de la copropriété • Droit immobilier

239, rue Notre-Dame Ouest, bureau 401
Montréal (Québec) H2Y 1T4

514 281-5100 poste 237
Fax 514 788-0975
schianetta@calegal.ca



**BÉLANGER
BISAILLON
MEUNIER &
ASSOCIÉS INC.**

SOCIÉTÉ D'AVOCATS ET DE NOTAIRES

Me Michel Lévesque, notaire
252 Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec J3B 6K9
450 545-1024 - Courriel: mlevesque@bbmlegal.com
www.bbmlegal.com

LE GROUPE



**n°1 EN TRAITEMENT
DE PELOUSE AU QUÉBEC!**

1 888 735-6873

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.

Compte d'opérations sans frais :

Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations *

ET

Compte de prévoyance à intérêts élevés :

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 \$.

Simplifier vos opérations bancaires avec notre service électronique Accès Scotia pour 5 \$ par mois par compte***.
Retraits directs des frais de condo (charges communes) aussi disponible pour un frais supplémentaire***.

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



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

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.

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**TM

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

