

*Le bulletin*

Août 2009 | 121<sup>e</sup> numéro | Vol. 20 no 7

# de la copropriété **PLUS** au Québec

## Sommaire

- Programme de conférences ..... 3
- Les animaux : toujours à la mode ..... 6
- Les clauses grand-père ..... 10
- « Condo » pour personnes âgées seulement ..... 12
- L'acheteur aimerait savoir... ..... 17
- Sinistre...  
une bonne gestion s'impose ..... 20
- Une approche humaine  
de la sécurité ..... 21
- Bottin des fournisseurs  
et professionnels agréés ..... 24

# 33 ans

Siège social : 1440, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 328  
Montréal (Québec) H3G 1R8  
Courriel / E-Mail : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca)



**Depuis 1976**

L'Association des syndicats  
de copropriété du Québec

T. 514 866-3557

F. 514 866-4149

Canada / Québec : 1 800 568-5512

**WWW**  
**ascq.qc.ca**



Tous les services  
sous un même toit !

*La solution à la copropriété*

**Intervention complète après sinistre**

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

**www.groupemiro.com**

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

**Problème de chauffe-eau ?**

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

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

**Avantages de la location**

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

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

**1 877 353-0077**  
(sans frais)

**www.hydrosolution.com**

**HydroSolution**  
Le spécialiste du chauffe-eau

## Bulletin de la copropriété Plus

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

### ■ ÉDITEUR

Institut de la copropriété du Québec

### ■ COLLABORATEUR

Michel G. Charlebois

### ■ PERSONNELS

Michel G. Charlebois, Président dir.gén.  
Sylvain D. Clermont, vice-président marketing et affaires publiques  
Me Gaston Gourde, Avocat, vice-président est du Québec  
Me Michel Desrochers, Avocat  
Josée Charlebois, directrice adm.  
Danièle Ménard, Service aux membres  
Asma Kochbati, LL.M., service aux membres  
Gérald Denoncin, consultant, LL.L., avocat au Barreau de Belgique  
Jonathan Marcil, Ing, informatique

### ■ DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault

Collaboration spéciale  
Anne O'Farrell, révision anglaise

### ■ PERSONNEL ASSOCIÉ

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

### ■ PAGE COUVERTURE

Syndicat de copropriété Tropiques Nord  
2500, Avenue Pierre-Dupuy, Montréal

Le Bulletin de la copropriété Plus est publié à chaque deux mois.

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

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

Des bulletins supplémentaires en vrac ou personnalisés peuvent être obtenus contre paiement. Renseignement auprès du secrétariat de l'ASCQ.



## LE PROGRAMME DE CONFÉRENCES SUR L'ENTRETIEN PRÉVENTIF AUTOMNE 2009

### UNE EXPÉRIENCE CONCLUANTE...

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

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

## CONFÉRENCES OFFERTES GRATUITEMENT

**MARDI, 15 SEPTEMBRE 17 H**  
L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

**MARDI, 29 SEPTEMBRE 17 H**  
LA SÉCURITÉ DANS LES IMMEUBLES

**MARDI, 13 OCTOBRE 17 H**  
LA GÉRANCE PROFESSIONNELLE  
DES IMMEUBLES ET LA  
CONCIERGERIE

## CÉDULE DES FORMATIONS AVEC FRAIS D'INSCRIPTION

**MARDI, 20 OCTOBRE 17 H**  
LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

**MARDI, 03 NOVEMBRE 17 H**  
LE CARNET D'ENTRETIEN PRÉVENTIF

**MARDI, 17 NOVEMBRE 17 H**  
LES ASSURANCES et L'ÉVALUATION

**MARDI, 01 DÉCEMBRE 17 H**  
LES DIVERS TRAITEMENTS DE L'EAU

**MARDI, 15 DÉCEMBRE 17 H**  
L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

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

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

## ■ MADAME LAFRANCE



La direction de l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ), de l'Institut de la copropriété et de CORGEC désire remercier de tout cœur les membres, les administrateurs, les gérants et les copropriétaires, associés et sympathisants pour les très nombreux témoignages de sympathie suite au décès soudain de notre directrice du personnel et contrôleur des finances LYSE LAFRANCE. Elle était à notre service depuis juin 2000. Ce fut un dur moment à passer mais grâce à votre support, l'épreuve est plus facile. Merci de tout cœur.

## ■ LA VIE CONTINUE

Il nous fait plaisir de vous informer de la nomination de JOSÉE CHARLEBOIS comme remplaçante de madame LaFrance. Madame Charlebois, sœur de notre président, a déjà été à l'emploi de l'ASCQ de 1994 à 2000 alors qu'elle comblait les besoins et accomplissait toutes les tâches du bureau. L'ASCQ était beaucoup moins importante à cette époque. Nous sommes assurés que vos intérêts seront tout aussi bien préservés avec madame Josée comme on l'appelle familièrement.

## ■ ASMA KOCHBATI

Nous sommes aussi heureux de vous informer de la nomination de ASMA KOCHBATI, LL.B., LL.M. (Lyon) au poste de préposée au service de renseignements (téléphone) aux membres. Mme Asma – comme on l'appelle familièrement – vient de terminer sa deuxième année de droit à l'Université de Montréal. Après un an à notre service, elle est familière avec l'aspect québécois du droit de la copropriété. Son mentor est notre président directeur général.

## ■ 812.1 CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Depuis 1994 il un syndicat de copropriété, objet d'une requête introductive d'instance (procédure judiciaire), a l'obligation d'informer tous les copropriétaires dans les 5 jours de la réception de la procédure qu'une poursuite est inscrite contre le syndicat et/ou le conseil et/ou un employé. Si le conseil ou le gérant (ce dernier est spécifiquement inscrit dans la loi) oublie de le

Le 21<sup>ème</sup> colloque annuel de l'Association aura lieu le **samedi 7 novembre 2009** à l'hôtel Sandman de Longueuil.

Le thème :  
**FONDS DE PRÉVOYANCE**  
(Financement et placements)

Comme le nombre de places est strictement limité à 160, vous pouvez réserver, sans obligation, dès que possible. Vers le début du mois de septembre, vous aurez à confirmer votre réservation.

Asma, Danièle ou Josée  
514 866-3557 ou 1 800 568-5512

faire et que cet « oubli » cause un préjudice à l'un des copropriétaires ou à autrui, il pourrait être redevable des dommages causés. Soyez prudents et avisez tout le monde d'une poursuite contre vous, même si elle vient des petites créances. Un modèle de formulaire est disponible gratuitement à l'ASCQ.

## ■ PANDÉMIE

Tout le monde a lu – un peu distraitemment – que le conseil mondial de la Santé a décrété une autre pandémie mondiale au mois de juin. C'est la pandémie baptisée H1 ?? (grippe porcine). Ce n'est pas la grippe aviaire – beaucoup plus dange-reuse – ou la grippe espagnole de triste mémoire, mais les autorités ne prennent aucune chance. Il y a eu quelques décès au Québec et au Canada. Il faudra être non seulement prudent, mais diligent. Assurez-vous d'une propreté maximale dans l'immeuble. Informez et formez vos concierges. Donnez-leur ce qu'il faut pour se laver les mains fréquemment. Il n'y a rien de pire que le transport de microbes ou de virus d'un objet à l'autre. N'oubliez pas d'aérer vos salles de réunion et vos salles d'exercice ; bref tous les endroits fermés où peuvent se réunir des groupes de personnes. Soyez encore plus vigilant dans la question des piscines. Surveillez votre eau. Une pandémie est une simple épidémie sauf qu'elle est à l'échelle planétaire. Les autres pandémies les plus connues du siècle actuel sont le SRAS et la vache folle. Nous n'avons pas fini. Équipez-vous !

## ■ POÊLE À BOIS

Le décret 508-2009 (29 avril 2009) de la Gazette

officielle officialise l'interdiction d'installer des poêles, fournaies, chaudières et foyers encastables conçus pour ne brûler que du bois sous toutes ses formes. Cette interdiction débute le 1er septembre 2009 pour les foyers ; le 1er avril 2010 pour les fournaies et chaudières ; pour les poêle- cuisinières ce sera le 1er septembre 2014. Ne paniquez pas ! Uniquement les nouveaux foyers installés après le 1er septembre sont concernés ; les foyers actuels sont tout à fait conformes tant que les copropriétaires ne le changent pas. Deuxièmement, ne vous inquiétez pas de savoir si votre copropriétaire est conforme ou pas, le fardeau de la faute revient au fabricant et vendeur qui sont sujets à des amendes allant de 2,000\$ à 250,000\$ (double en cas de récidive) s'ils fabriquent ou vendent des appareils non-conformes à la loi.

## ■ HYPOTHÈQUES LÉGALES

Me Richard Lavoie, un associé de l'ASCQ est spécialisé dans la récupération des charges non payées. Il lui arrive d'inscrire des hypothèques légales du syndicat des copropriétaires contre la fraction d'un copropriétaire en retard dans le paiement de ses « frais de condo ». Le coût moyen d'une hypothèque légale est d'environ 150\$ pour le travail auquel s'ajoutent les frais judiciaires. Maximum des maximum, si vous payez plus de 500\$ (incluant taxes et frais) pour une hypothèque légale vous risquez d'avoir payé trop cher. Comme dans toute chose il peut y avoir des exceptions. Informez-vous avant. Après, c'est trop tard.

## ■ MADAME LAFRANCE



Since June 2000 Mrs. Lyse LaFrance was in charge of the Association personnel, the finances and several programs implemented for the benefit of all of you. Unfortunately she passed away suddenly during the evening of June 5th. She was our president's wife. Many syndicates, associates, board members and co-owners expressed their condolences. We, the staff and directors of ASCQ were deeply touched by your sympathies and we wish to thank you all to have shared this sorrow. It did help us continuing working for you.

## ■ LIFE MUST GO ON

Following this unfortunate event our president asked his sister Josée Charlebois to replace Mrs. LaFrance. Josée is not new at ASCQ; she was here from 1994 till 2000 in charge of everything, as we were quite smaller at that time. We are sure that you will appreciate her smile, enthusiasm and her competence.

## ■ ASMA KOCHBATI

Please be informed that we have a new jurist to answer your questions. ASMA KOCHBATI, LL.B., LL.M. (Lyon) who joined ASCQ a little more than a year ago is now completing her final year at the University of Montréal, Law Faculty. Her tutor is our president director general.

## ■ 812.1 CIVIL CODE OF PROCEDURE

Once in a while we remind you of one of the syndicate's obligations. It concerns information to all co-owners that the syndicate is being sued by someone for any reason. We find it in article 812.1 of the civil code of procedure. You must tell everyone about it: the nature of the suit, the applicant's name, the purpose of the suit including amounts concerned and insurance coverage if insurance is involved. This is to avoid any surprise to any future buyer who would proceed with a due diligence before completing the sale. If you are sued, call the office. We have model forms for this. It's free!

## ■ PANDEMIC

The World Health Organisation has qualified H1N1 (former swine flu) as a pandemic. A pandemic is an epidemic disease except it covers the planet instead of being localised to one area or another. They have counted few deaths in Québec and across Canada but nothing near the Spanish flu of memory or modern day SARS, avian flu or mad cow disease. Still, the danger is there and you should be aware. The most important duty is keeping things clean. Inform and guide your janitors and superintendents about the importance of keeping the building clean; Spic'n Span. Especially where people gather: the board and community room; entrance hall; gym; pool; outside gazebo and all other similar places.

## ■ WOOD BURNERS

Decree 508-2009 published in the Official Gazette on April 29, 2009 made official the known rumor that after September 1st 2009, equipment burning wood cannot be installed within a building – real fireplaces even if it includes furnaces, stoves and others - if it does not respect the new specifications of the said decree. Simply said, all actual fireplaces can be kept and used until you decide to change them. This decree applies to all kinds of buildings – including single homes – everywhere.

## ■ NEW BULLETIN

How do you like our new Bulletin? With this issue we are starting our second 20 years of publication. If you wish to have some topics developed we would like to know. If you wish to tell of a personal experience in co-ownership why don't you write a small text about it. Or if you wish to have the picture of your building on the front page, send it to us. We'll use it for free.

## ■ CCQ

CCQ means Construction Commission of Québec. This is kind of a bodyguard for construction unions in the territory of the province. Their duty is to ensure that everyone on a construction site is unionized and is paid according to union contracts. Of course, if you use a non unionized worker for some work around the building you may pay a lot less per hour than you would with a certified unionized construction worker. For the record an official painter may cost somewhere around \$62 per hour; and he does not paint faster than the \$25 an hour (all inclusive, of course) painter without accreditation. Some members had problems in the past with some inspectors who slapped a \$600 fine for not using the proper certified worker for some work. Let's say that we met with the highest authority of the commission and in the future, all cases involving a syndicate of co-ownership in the province will be brought to a committee on which sits the ASCQ. We shall elaborate more soon on this topic. Meanwhile, if you encounter a problem with the CCQ, call our VP of Marketing, Sylvain D. Clermont. He is in charge of this committee.

## ■ VP FOR EAST OF THE PROVINCE

We are happy to announce the appointment of Me Gaston Gourde, as our vice president for the eastern part of the province. His office is located in Québec City. More details later.

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

# CONDO réseau

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

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



# Question : peut-on éliminer les animaux?

Les animaux, spécialement les chiens et les chats sont autorisés dans votre déclaration? C’est correct. Sauf si des voisins se plaignent des miaulements ou jappements, des sérénades de chattes en chaleur, des serins qui chantent à minuit, des pitous qui s’échappent dans l’ascenseur, laissent des traces dans les plates-bandes, des odeurs et quoi encore.

Il y a des copropriétaires qui exagèrent. Chez ceux qui ont des animaux comme chez ceux qui n’ont pas et n’aiment pas les animaux. Dans ce dernier cas, on se demande pourquoi ils ont acheté un appartement là! Mais la nature humaine est comme cela. Que voulez-vous!

## Le sujet des animaux prend quelquefois une tangente passionnée

Un copropriétaire, objet de plainte vous dit : « *Les chiens sont permis ici ? Alors, j’ai un chien. Foutez-moi la paix!* »

Ce que l’histoire ne dit pas est que ce fameux toutou du copropriétaire en question est énorme; il a les dents longues comme ça, il est tout noir et fait peur au monde.

Tellement peur que ça chuchote dans les corridors « *On devrait interdire les chiens* » disent les uns. « *Les chats aussi* » ajoutent d’autres. « *On devrait modifier notre « charte » pour règlementer la grosseur et le poids des animaux* » disent les autres.

Les vagues de corridors s’amplifient jusqu’à perte de contrôle. Comme souvent!

Arrive le « climax » où la question se pose : est-ce possible d’éliminer les animaux dans une copropriété divise?

## On en veut? Ou on n’en veut pas!

Est-ce possible d’éliminer les animaux dans votre immeuble' ? C’est possible comme c’est possible de faire beaucoup de choses en copropriété. Il suffit d’organiser l’acte constitutif de la déclaration de copropriété en conséquence.

Aussi simple que cela!

Attention! Nous ne disons pas que l’exercice est facile. Nous disons que c’est simple.

1. Pour éliminer les animaux dans les parties privatives, il suffira, dans la très grande majorité des copropriétés, d’obtenir l’unanimité de tous les copropriétaires;
2. Pour éliminer les animaux dans les parties communes, il suffit d’obtenir l’approbation d’une majorité de copropriétaires représentant 75% des voix de tous les copropriétaires; Confus? Admettons que les nuances ne sont pas faciles à saisir. Essayons tout de même de comprendre.

## Il y a les conventions; il y a les règlements

Avant toute chose, il faut se rappeler que l’interdiction comme l’autorisation d’avoir des animaux dans une copropriété divise se retrouve à l’acte constitutif de la déclaration de copropriété.

Ce n’est pas un règlement.

Un règlement est quelque chose de flexible qui ne coûte (généralement) que l’effort de s’y conformer.

Un règlement s’adopte dans une assemblée de copropriétaires, à la majorité des voix. Pas besoin de notaire.

Imaginez que l’assemblée vote – comme règlement de l’immeuble – d’éliminer les animaux aujourd’hui; 15 jours plus tard elle les re-accepte pour les refuser de nouveau 15 jours plus tard.

Un animal est quelque chose de vivant que l’on ne peut pas « garrocher » comme si c’étaient de vieux souliers.

Le droit d’avoir des animaux; ou l’interdiction d’en avoir est un droit sérieux. Un droit qui implique des conséquences sérieuses. Un droit de cette nature est à l’acte constitutif. C’est une «convention»; une convention réglementaire qui demande l’accord de pas mal de monde pour être insérée ou extraite de l’acte constitutif.

## Il y a les parties privatives; il y a les parties communes et les parties communes à usage restreint.

Dans l’acte constitutif de votre déclaration de copropriété, vous retrouvez <sup>2</sup>

- a) les conventions relatives aux parties communes; et
- b) les conventions relatives aux parties privatives; et
- c) les conventions relatives aux parties communes à usage restreint.

C’est dans ces sections que nous trouverons le droit ou l’interdiction d’avoir des animaux. C’est dans l’une de ces trois chapitres de l’acte constitutif de la déclaration de copropriété.

Les trois chapitres se traitent différemment.



## Majorité en nombre

Le « nombre » dans une « mjorité en nombre » est le total des copropriétaires de fractions. Il faut obtenir une majorité du total des copropriétaires; des fractions pour le dire scientifiquement.

Si votre syndicat compte 2 copropriétaires, la majorité en nombre sera 2; s’il compte 3 fractions, elle sera de 2; s’il compte 4 fractions, la majorité en nombre sera 3 et ainsi de suite.

La majorité est un chiffre supérieur à la moitié. Sur 100 fractions, la majorité est 51 tandis que sur 101 fractions, la majorité sera encore 51 car le chiffre 51 est supérieur à la moitié de 101 (la moitié de 101 est 50½; donc 51 est un chiffre supérieur à 50½). Dans un syndicat de 102 fractions, la majorité sera 52 fractions ou copropriétaires. Voilà!

## N’oubliez pas les indivisaires

Dans le calcul de la majorité « en nombre) il ne faut pas oublier les indivisaires. Rappelez-vous qu’en vertu des dispositions de l’article 1090 du Code civil chacun des indivisaires doit voter la quote-part qu’il détient.

Ceci veut dire qu’une fraction détenue par des indivisaires<sup>4</sup> où tous les indivisaires ne sont pas d’accord, ne pourra être comptée dans le calcul de la majorité.

## Majoré en valeur

La majorité en valeur est basée sur les valeurs relatives des fractions. Cette majorité est fixée à 75% des voix. 75% des voix de l’ensemble du syndicat; pas 75% des voix réunies dans une salle quelconque, mais 75% des voix de TOUS les copropriétaires de TOUT le syndicat.

C’est l’article 1097(4) C.c.Q. qui le dit :

**1097 — Sont prises à la majorité des copropriétaires représetants les trois quarts des voix de tous les copropriétaires les décisions qui concernent (4) La modification à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété (...)**

## Destination ?

Certains juristes peuvent prétendre que la question des animaux en est une de destination. C’est une erreur.

Comme déjà expliqué plus haut, les tribunaux ont décrété que ce droit en est un qui contribue à la destination de l’immeuble; c’est un élément de la destination. Ce n’est pas une destination en soi. Ne pas confondre.

Une interdiction des animaux dans les parties privatives est à l’acte constitutif. Une modification à l’acte constitutif demande l’approbation de 75% des voix.... À la base!

## Conventions relatives aux parties privatives

La question des animaux, comme celle de la plupart des conventions inscrites à la déclaration doit être considérée comme étant un élément de destination<sup>3</sup> et un élément fondamental du droit d’exercice à l’intérieur d’une partie privative.

Si la déclaration de copropriété le permet, vous ne pouvez pas éliminer le droit d’avoir des animaux dans une partie privative (appartement) sans le consentement exprès du copropriétaire concerné. C’est l’article 1102 du Code civil qui s’applique. Le voici :

**1102 — est sans effet tout décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire uen modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.**

Ceci veut dire que, si jamais le syndicat convainquait un notaire de déposer un amendement à l’acte constitutif éliminant les animaux dans les parties privatives, cette modification n’aurait aucun effet chez les copropriétaires qui n’ont pas explicitement endossé cette interdiction.

## Double majorité

Un élément de droit fondamental comme l’est le droit d’avoir un animal dans la partie privative s’élimine en vertu d’abord de l’article 1097 du Code civil qui demande une double majorité pour être recevable :

- a) Une majorité en nombre;
- b) Une majorité en valeur;

<sup>1</sup> Nous partons du principe que le droit de posséder des animaux – ou celui qui les interdit - est inscrit à l’origine par la déclarante détenant 100% des voix. C’est la base du droit en question.

<sup>2</sup> Pour une raison que l’on ignore et que les tribunaux déplorent régulièrement, les notaires refusent d’employer l’expression « conventions relatives à », pourtant claire à l’article 1053 du Code civil. Dans votre acte constitutif (que les notaires continuent d’intituler incorrectement « Règlement de l’immeuble ») vous trouverez plutôt l’expression «Conditions relatives à ». Incompréhensible!

<sup>3</sup> Attention! Comme l’ont souligné plusieurs décisions concernant les animaux et tout spécialement le jugement Wilson, avoir ou non des animaux dans une copropriété n’est pas UNE destination; mais un ÉLÉMENT de destination. Ce n’est pas pareil et nous l’expliquerons dans un texte spécial sur le sujet dans un prochain Bulletin.

<sup>4</sup> « Indivisaires » veut dire plus d’un propriétaire détenteur du titre de propriété sur la fraction. « Mari et femme moitié-moitié » par exemple. Chacun des deux doit être d’accord avec la proposition pour que leur fraction compte dans le calcul de la majorité.

C'est 75% ou 100%?



Il faut reconnaître que c'est confus. Est-ce 75% ou 100%?

C'est d'abord 75% des voix. C'est le strict minimum pour modifier l'acte constitutif.

MAIS, dans le cas (comme ici : les animaux) où nous modifions un droit dans la partie privative, il faut retrouver dans ce 75%, l'approbation de chacun des copropriétaires affectés. D'où notre prétention qu'à la fin et très souvent, vous aurez besoin de 100% des voix de tous les copropriétaires pour arriver à vos fins.

Mais ce n'est pas automatique. Examinons une possibilité. Disons que le syndicat compte 100 fractions sur 10 étages; chaque fraction valant 1% des voix.

Les copropriétaires veulent éliminer le droit d'avoir des animaux dans les parties privatives du 9<sup>e</sup> étage seulement. Il y a 10 appartements (fractions) à cet étage; donc 10% des voix.

Pour réussir, il faudra l'approbation de 75% des voix de tout le syndicat. MAIS, pour éliminer les animaux au 9<sup>e</sup>, chacun des copropriétaires du 9<sup>e</sup> devra avoir approuvé la modification. Sinon, même avec l'unanimité des autres copropriétaires (90% des voix) la modification ne s'appliquerait pas aux copropriétaires du 9<sup>e</sup> étage.

Conventions relatives aux parties communes

Éliminer les animaux dans les parties communes est plus simple. Il suffit d'obtenir la double majorité de l'article 1097, incluant l'approbation de 75% des voix de l'ensemble du syndicat.

Dans ce cas, si un copropriétaire n'est pas heureux, il aura 60 jours pour s'adresser au tribunal et expliquer pourquoi cette décision des copropriétaires ne respecte pas l'un des 4 critères de l'article 1103 du Code civil<sup>6</sup>.

Les copropriétaires avec des animaux devront les porter dans leurs bras ou les véhiculer en carrosse quand ils sortent de leur appartement.

Conventions relatives aux parties communes à usage restreint

La loi parle « d'usage restreint », ce n'est pas pour rien. Le syndicat peut restreindre les droits des copropriétaires sur ces parties communes dont ils ont l'usage à eux seuls.

Les animaux peuvent donc y être bannis par le processus usuel de la double majorité sous réserve des droits de l'article 1103 du Code civil cité plus haut.

En résumé : le processus

En résumé, le processus de décision pour modifier l'acte constitutif afin d'éliminer complètement les animaux sera comme suit :

1. Il faut une majorité des copropriétaires en faveur (*plus que la moitié en nombre*);
2. Il faut obtenir l'approbation d'au moins les trois quarts des voix de l'ensemble des copropriétaires (*75% en valeur*)
3. Dans cette majorité en nombre et en valeur, vous devrez compter TOUS les copropriétaires affectés;

Le processus

En résumé, le processus de décision pour modifier l'acte constitutif afin d'éliminer les animaux avec une clause « grand-père » se résume comme suit :

1. Il faut une majorité des copropriétaires en faveur (*plus que la moitié en nombre*);
2. Cette majorité en nombre de copropriétaires devra valoir au moins les trois quarts des voix de l'ensemble des copropriétaires (*75% en valeur*)

Voilà comment l'on règle le défi de la modification de l'acte constitutif quand un élément de destination est en jeu.

Clauses grand-père...

Allez lire le texte traitant des clauses « grand-père » pour apprendre comment convaincre des copropriétaires d'approuver un projet de modification concernant le droit aux animaux dans la partie privative<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> 1103 — TOUT COPROPRIÉTAIRE PEUT DEMANDER AU TRIBUNAL D'ANNULER UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE SI ELLE EST PARTIALE, SI ELLE A ÉTÉ PRISE DANS L'INTENTION DE NUIRE AUX COPROPRIÉTAIRES OU AU MÉPRIS DE LEURS DROITS, OU ENCORE SI UNE ERREUR S'EST PRODUITE DANS LE CALCUL DES VOIX. L'ACTION DOIT, SOUS PEINE DE DÉCHÉANCE, ÊTRE INTENTÉE DANS LES SOIXANTE JOURS DE L'ASSEMBLÉE.

<sup>7</sup> Le présent texte corrige et précise celui paru au Bulletin décembre 1997

Usage des parties privatives

Les méthodes sur les animaux s'appliquent ailleurs

Vous avez lu le texte sur les animaux même si vous n'avez pas de problème avec les chiens, les chats et autres bibites domestiques.

Chez vous, c'est la location que vous fatigue. Chez le voisin, ce sont les fumeurs. Dans les deux cas (comme dans d'autres de même nature), la recette pour se débarrasser des animaux dans les parties privatives s'applique à chacun de ces cas.

Souvenez-vous qu'il est impossible d'éliminer le droit de louer son appartement ou de ne pas fumer dans son appartement sans avoir le consentement du propriétaire de l'appartement. Vous pouvez certes éliminer le droit de louer ou de fumer dans chacun des appartements dont le copropriétaire aura donné son approbation, mais le droit de louer ou de fumer subsistera dans chacun des appartements où le copropriétaire n'aura pas consenti à la modification lui enlevant le droit.

Uniquement pour rappel, voici l'article 1102 du Code civil qui appuie ce que nous affirmons :

1102 — EST SANS EFFET TOUTE DÉCISION DU SYNDICAT QUI, À L'ENCONTRE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, IMPOSE AU COPROPRIÉTAIRE UNE MODIFICATION (...), À LA DESTINATION DE SA PARTIE PRIVATIVE OU À L'USAGE QU'IL PEUT EN FAIRE.

Alors, même si le syndicat réussissait à faire déposer par notaire une modification de l'acte constitutif interdisant de fumer dans l'appartement, ou de louer l'appartement, ce serait sans effet pour le ou les copropriétaires qui n'aurai(en)t pas consenti(s) à la modification de la « destination » de l'appartement ou de « l'usage qu'il peut en faire »

Atteindre le 75% : Pas facile, mais faisable tout de même facilement

Il n'est pas courant, surtout chez les syndicats ayant plusieurs fractions, d'avoir au moins 75% des voix de l'ensemble des copropriétaires présents en assemblée.

Sans une préparation minutieuse, il sera encore moins évident d'obtenir l'accord des 75% des voix présentes, si elles y sont, en faveur d'une modification aussi importante. Les arguments des uns et des autres peuvent souvent réchauffer une salle et la diriger dans une orientation non prévue.

Comment fait-on pour obtenir les approbations nécessaires dans un cas comme celui-là? Il y a des trucs.

Procuration - vote

Voici comment procéder pour obtenir le fameux 75% des voix en faveur d'une modification à la déclaration. Vous procédez selon la méthode des procurations.

Disons que vous voulez soumettre une modification à la déclaration pour bannir les animaux. Voici les étapes à suivre :

1. Vous préparez (*avec l'aide de votre expert en déclaration de copropriété pour ne pas faire d'erreur*) le texte modificatif que vous entendez soumettre au vote de l'assemblée des copropriétaires;
2. Vous préparez une procuration sur laquelle vous indiquez que le copropriétaire vous mandate pour voter en ses lieu et place

en faveur de la proposition soumise; proposition reproduite en entier sur la procuration;

3. Sur cette procuration (*un mandat à vous*) il sera indiqué qu'on vous mandate pour voter en faveur de la proposition à une assemblée qui sera convoquée à une date qui n'est pas encore connue; (*comme ça, vous ne risquez pas de vous retrouver avec un nombre insuffisant de votes à une assemblée que vous auriez fixée d'avance*);
4. Quand vous avez l'assurance d'obtenir un nombre suffisant de voix (*75% dans le présent cas*), vous convoquez l'assemblée et vous dressez un procès-verbal conséquemment.
5. Nous vous conseillons fortement d'inviter à cette assemblée, le notaire qui aura à déposer le document au Bureau de la publicité des droits. Comme ça, tout danger de confusion ou de mauvaise interprétation sera éliminé;

Ce n'est pas tout

Assurez-vous que les voteurs sont de réels copropriétaires. Une visite au registre foncier<sup>1</sup> vous permettra de savoir quelques petits détails comme :

- a) Qui est le véritable copropriétaire de la fraction concernée;
- b) Y a-t-il des copropriétaires indivisaires;
- c) Si oui, qu'elle est la proportion de voix à chacun des copropriétaires indivisaires;

Étant assuré des chiffres, il vous sera plus facile de compter les voix en faveur et d'obtenir les seuils d'approbations utiles.

<sup>1</sup> Référez-vous au dossier sur le sujet au Bulletin d'août 1997, Vol. 9 No.1



Les clauses grand-père

Comment convaincre ceux et celles qui ne veulent pas

Un rappel

Dans le texte traitant du processus d'élimination des animaux dans les parties privatives (p. 6) vous avez noté que pour réussir, il faut obtenir l'approbation de chacun des copropriétaires ayant droits aux animaux; sinon, la décision de bannir les animaux ne s'appliquera pas à eux.

Selon notre expérience, dans la très grande majorité des syndicats où les animaux sont autorisés dans les parties privatives il n'y a pas d'exception : tous les copropriétaires ont le droit d'avoir des animaux.

Il en résulte que vous devrez obtenir 100% des voix si vous voulez éliminer tous les animaux de la bâtisse.

Obtenir l'approbation des copropriétaires qui, même s'ils ont le droit d'avoir des animaux, n'en ont pas, pourrait être assez simple. Il n'en sera pas de même avec ceux et celles qui ont des animaux chez eux. La résistance pourrait être féroce.

Comment faire pour obtenir l'approbation de ces propriétaires de chiens, chats, pinsons et hamsters qui ne veulent surtout pas s'en séparer ? Il faut acheter leur approbation en négociant des clauses grand-père.

C'est quoi ça?

Une clause grand-père est une entente permettant de reconnaître un « droit acquis » à une personne. Par exemple, vous pourriez négocier avec l'un que la modification de l'acte constitutif ne s'appliquera pas tant et aussi longtemps que l'animal sera vivant. Vous pourriez négocier avec l'autre qu'il aura droit à son animal tant et aussi longtemps qu'il demeurera dans l'immeuble et qu'il pourra remplacer son animal par un semblable (dans le cas des chiens particulièrement).

La clef? La négociation!

Il pourrait y avoir plusieurs autres bases de négociations. Il n'y a aucune limite aux modalités de l'entente sauf celle de la tolérance des parties.

Vous pourriez même négocier que l'appartement en question aura droit à un animal pour les 99 prochaines années. Ou le droit subsistera tant et aussi longtemps qu'un membre de la famille – en ligne directe ou autre – sera propriétaire de l'appartement. Ou disparaîtront les animaux s'ils louent l'appartement. Ou n'importe quelle autre variante pourvue qu'elle satisfasse les parties.

Bref, vous pouvez négocier toute condition pour amener le copropriétaire à approuver la modification de l'acte constitutif.

S'il l'approuve, vous aurez votre 100% et vous aurez réussi l'élimination des animaux dans les parties privatives.

<sup>1</sup> Les droits acquis n'existent pas en copropriété divise. Il peut y avoir des tolérances, mais pas de droit qui s'acquiert par le seul effet du temps.

Posons la question à l'envers

On aimerait ça avoir des animaux

Les temps changent

Disons que votre déclaration interdit les animaux et que certains copropriétaires aimeraient obtenir le droit d'avoir des animaux dans leurs appartements.

Pour y arriver, comment faire?

Même processus

Aussi curieux que cela puisse paraître, il faudra suivre le même processus que dans le cas de l'abolition des animaux.

Il faudra obtenir l'approbation d'une majorité de copropriétaires (majorité en nombre) représentant au moins les trois quarts des voix de tous les copropriétaires (75% – majorité en valeur) ET, dans ce 75%, il faudra y voir tous les copropriétaires qui ont le droit, dans l'acte constitutif, de ne pas avoir d'animaux dans les appartements.

C'est fou!

Il faut comprendre que le processus d'acquisition d'une fraction de copropriété est un processus individuel qui comporte plusieurs facettes pas toujours bien connues de tous.

Si la déclaration interdit les animaux, il faut croire que tous les copropriétaires ayant acquis une fraction (appartement) dans cet immeuble l'ont fait parce que justement, les animaux sont interdits.

Ils ont le droit fondamental de ne pas avoir et de ne pas voir d'animaux autour d'eux.

D'où l'obligation d'obtenir l'approbation de chacun des copropriétaires ayant le droit de ne pas avoir d'animaux pour que la modification s'applique à eux.

Question existentielle

Si le syndicat obtient l'approbation de tous les copropriétaires sauf un ou deux, est-ce à dire que la levée de l'interdiction ne peut pas se faire? Au contraire!

La levée de l'interdiction s'appliquera à tous les copropriétaires qui ont approuvé la modification (pourvu que la double majorité soit respectée) et ne s'appliquera pas à celui ou ceux qui refus(nt) la modification.

Oui mais!!!

Vous allez dire : « Ça ne se tient pas votre affaire. Le copropriétaire a acheté où les animaux sont interdits et voilà qu'il va se ramasser avec une pléthore de jappeux, mialeux et autres bruits (et produits) animaliers tout autour? »

La loi prévoit un mécanisme de la protection des droits des minoritaires. Il est à l'article 1103 du Code civil dont nous avons parlé plus tôt.

Si le copropriétaire est convaincant, il pourrait être possible que le tribunal annule complètement le projet de modification ou accorde une compensation si elle est demandée. Autrement, les autres copropriétaires n'auront d'autres choix que d'accepter leur sort ou d'acheter ceux qui ne veulent pas modifier.

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



**Vous êtes membres  
de l'ASCQ!**

**Obtenez  
5% à 10%  
d'escomptes exclusifs sur  
vos prochains achats!**

Détails dans la brochure offerte chez les magasins participants.



**Experts en restauration de bâtiments/  
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage**

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de briques, pierres, béton.
- Solutions aux problèmes :
  - D'infiltration d'eau
  - Vices de construction
  - Éclatements et fissures
  - Tirage de joints
  - Enduits protecteurs et étanchéité
  - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Spécialistes : édifices en hauteur

**(514) 624-6536**  
**FAX : (514) 696-8995**

License RBQ : 2543-4697-04

# Gibeau Calfeutrage Inc.

*vous aide à équilibrer votre budget*




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

FINANCEMENT  
SANS INTERMÉDIAIRE  
\* Sous certaines conditions

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

**www.gibeaucalfeutrage.com**  
gibeaucalfeutrage.com



**ENTRETIEN PRÉVENTIF  
DE VOTRE GÉNÉRATRICE !**

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

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

**Alexandre Fortin,**  
Directeur Division Électrodynamique et Énergie  
afortin@groupegroupeled.com

**LES ENTREPRISES ÉLECTRIQUES LM INC.**

3006, rue Ste-Catherine Est  
Montréal (Québec) H1W 2B8  
Tél.: 514 523-2831  
Tél. sans frais : 800 265-2831  
Télécopieur : 514 523-7882  
Site Web : www.groupeled.com

# «Condo» pour personnes âgées seulement



La copropriété divise au Québec fête ses 40 ans au mois de novembre prochain. Cela implique l’existence de copropriétés où les occupants, jeunes il y a 35 – 30 et 25 ans, sont maintenant plus vieux du même nombre d’années. Leurs priorités ne sont pas les mêmes et leur seuil de tolérance aux activités des plus jeunes non plus.

« Il y a un âge pour être parent; il y a un âge pour être grands-parents » dit-on souvent.

Des agents d’immeuble nous ont déjà raconté avoir senti des réactions « bizarres » de la part des résidents plus âgés lors de visites avec de potentiels acheteurs plus jeunes. « On sentait vraiment que les jeunes n’étaient pas souhaités dans et par l’entourage. »

Devant cette situation une question se pose : est-ce possible, au Québec, de créer des copropriétés réservées exclusivement « pour adultes seulement ? » Les Chartes des droits et libertés qui nous gouvernent, fédérale comme provinciale, permettent-elles ce genre de discrimination ?

**Il y en a déjà!**

Comme dirait l’autre : « Voilà une excellente question ». Car il faut savoir qu’aucune cause ne s’est rendue devant un tribunal du Québec concernant la discrimination par l’âge dans une copropriété divise<sup>1</sup>. Nous voyons ici et là des annonces – discrètes, mais non moins réelles – offrant des « Copropriétés pour retraités et préretraités ». Ce phénomène, de l’avis de plusieurs experts en développement urbain, prendra de l’ampleur avec le vieillissement de la population.

Une question se pose alors: *est-il possible d’assurer, par la destination de l’immeuble de la déclaration de copropriété, une vocation particulière d’un édifice orientée vers l’exclusion de toute personne qui n’est retraitée ou préretraitée ?*

**Définition**

La première difficulté soulevée par cette question est : *qu’est-ce qu’un retraité et un préretraité.*

Aucune loi d’application publique au Québec ne définit ces termes « *retraités et préretraités* ».

De façon générale, nous pourrions dire qu’un « *retraité* » est une personne recevant une rémunération sans devoir travailler. En bref, un retraité est quelqu’un qui « *reçoit une pension* ».

Pour sa part, un préretraité serait le statut d’une personne travaillant à temps partiel tout en recevant une pension c’est-à-dire une somme d’argent non reliée au travail couramment effectué.

Ce sont de belles définitions, certes, mais elles risquent de ne pas

**L’article 10 de la Charte québécoise des droits et libertés interdit toute discrimination basée sur l’âge sauf dans la mesure prévue par la loi.**

**Au Québec, l’article 1063 du Code civil oblige les copropriétaires à respecter la « destination » de l’immeuble.**

**Si la « destination » fixe un âge minimum pour demeurer sur place, cela ne devrait pas être discriminatoire.**

close le débat, car, en définitive, les termes « retraités et préretraités » impliquent surtout une question d’âge. L’article 10 de la Charte québécoise des droits et libertés interdit toute discrimination basée sur l’âge sauf dans la mesure prévue par la loi<sup>2</sup>.

**Destination**

Il est intéressant de noter cette ouverture de l’article 10 de la Charte québécoise, car la loi de la copropriété, spécialement aux articles 1056 et 1063 du Code civil. L’article 1056 dit que « *La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits*

*des copropriétaires sauf celles qui sont justifiées par la destination de l’immeuble.* » Tandis que l’article 1063 dit que « (...) *chaque copropriétaire jouit librement des parties communes et privatives à la condition de ne pas porter atteinte à la destination de l’immeuble.* » Ces deux articles sont d’ordre public.

Sous réserve d’une interprétation différente de la Cour d’appel, il est possible de comprendre qu’une copropriété dont la destination est réservée exclusivement à des personnes d’un certain âge – disons 55 ans et plus – ne contreviendrait pas la l’article 10 de la Charte.

**Expérience d’ailleurs**

L’ASCQ a entrepris une réflexion sur le sujet suite à une décision de la *Court of Queen’s bench*<sup>3</sup> de l’Alberta qui a reconnu valide la clause modificative d’une déclaration (de condominium) qui fixait à 45 ans l’âge minimum pour avoir le droit de demeurer dans la copropriété impliquée. Cette modification avait pour effet d’exclure le fils d’un copropriétaire, lourdement handicapé, âgé de moins de 45 ans<sup>4</sup>.

Depuis, nous nous sommes interrogés sur cette possibilité qu’au Québec une copropriété décidât d’instaurer une barrière d’âge minimum pour demeurer dans une copropriété divise (*condo*). Tous les juristes impliqués dans la discussion étaient d’accord à soutenir que la Cour d’appel trouverait inconvenant de fixer un âge aussi bas (que 45 ans) mais tous s’entendaient pour accepter un plancher de 55 ans minimum. En consultation ils suggéreraient tout de même un plateau plus confortable fixé à 60 ans et même 65 ans.

Ce qu’il faut retenir de ces discussions est que la copropriété divise du Québec peut créer une discrimination basée sur l’âge. De là à savoir si les tribunaux seraient confortables avec un plancher situé à 55 ou 65 ans est une autre chose, mais nous savons que nous pouvons discriminer sur la base de l’âge.

**Si vous voulez modifier votre acte constitutif pour créer une discrimination basée sur l’âge, vous aurez besoin d’un minimum d’approbation des trois quarts (¾) des copropriétaires – en nombre – et de 90% des voix de tous les copropriétaires – en valeur - pour y arriver.**

**(Article 1098 du Code civil)**

**Grosse affaire**

Si jamais vous songez à modifier votre acte constitutif pour implanter une clause de destination basée sur l’âge, sachez que l’article 1098 du code civil s’appliquera. Cet article demande l’approbation d’au

moins les trois quarts des voix de tous les copropriétaires – majorité en nombre – et au moins 90% des voix de tous les copropriétaires – majorité en valeur - pour pouvoir être déposée par notaire au Bureau de la publicité des droits et entrer en vigueur.

C’est une modification à la destination de l’immeuble; c’est majeur et important.

Il ne faudra pas oublier aussi le cas des appartements déjà occupés par des personnes qui n’auront pas l’âge fixé par la clause modificative. Ne rêvez pas de les expulser illico même si vous aviez une énorme majorité en faveur.

Relisez l’article sur les animaux dans le présent Bulletin; il parle des clauses grand-père et donne certains trucs.

**90% ou 100%**

Certains d’entre vous pourraient se demander si nous ne nous trompons pas en disant que cela prend 90% des voix seulement pour modifier la destination de l’immeuble sur une question d’âge. Pourtant, dans le texte sur les animaux nous soutenons que vous aurez besoin de 100% pour éliminer les animaux dans les parties privatives.

Est-ce que l’élimination des animaux dans les parties privatives est plus sérieuse que de limiter l’âge des occupants des mêmes parties privatives ? Pas du tout.

Voyons voir les différences :

- a) Décider que les occupants d’une partie privative doivent être âgés d’au moins tel âge ne modifie pas l’usage (qu’un copropriétaire) peut faire de sa fraction;
- b) Éliminer les animaux est un acte qui modifie radicalement l’usage qu’un copropriétaire peut faire de sa partie privative

**Règlementation et non-élimination d’un droit**

Comme l’arrêt Kilzi<sup>5</sup> l’a démontré, il est interdit d’éliminer un droit (comme celui d’avoir des animaux) mais il est tout à fait correct de le réglementer. C’est ce que fait la modification de la destination basée sur l’âge. Nous n’éliminons pas le droit à des personnes d’occuper l’appartement, nous le réglementons (âge minimum).

Pour mettre cela encore plus clair, disons que nous procédons à une modification de la destination pour transformer l’immeuble en édifice à bureau. Dans ce cas l’article 1098 du code civil s’applique, mais en plus, comme nous modifierions radicalement le droit d’un copropriétaire d’occuper – disons – bourgeoisement sa partie privative, ce serait l’élimination d’un droit.

Dans ce cas, l’article 1102 du Code civil s’applique aussi et pour transformer un appartement en bureau, il faudra obligatoirement obtenir l’approbation du copropriétaire.

<sup>1</sup> Il y a des copropriétés sur la base de compagnies à but non lucratif qui ont une destination carrément discriminatoire : seulement des aveugles ; seulement des personnes atteintes de telle ou telle maladie ; etc. Toutes sont sous la gouverne de la Société d’habitation du Québec et leurs statuts sont tout à fait légaux et légitimes. Aucune copropriété divise, connue de nous, a comme destination ce genre de discrimination.

<sup>2</sup> Texte intégral tiré de l’article 10 de la Charte des droits et libertés de la personne.

<sup>3</sup> C’est l’équivalent de notre Cour supérieure du Québec

<sup>4</sup> The Owners: Condominium Plan No. 931 0520 (Park Haven Villas) v. Anthony and Lesly Smith, [1999] Action No. 9801 11042, February 17, 1999 Court of Queen’s Bench, Alberta. Ce condominium est situé à Okotoks au sud de Calgary

<sup>5</sup> ASCQ 79



**amec**

Thierry Ségard  
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

**NORMAND LAVALLÉE**  
Directeur des ventes

**ATHENA**  
energy

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

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

**BFI**  
ENVIRONNEMENT

**Martin Biron**  
Représentant des ventes  
Sales Representative

**Collecte de: déchet et recyclage**

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

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

**GAMMA** SERVICES IMMOBILIERS  
gammasi.com

gestion résidentielle - condominium - commerciale

**Alain Boulerice**  
président

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

**Gestior**  
Gestion immobilière

**Danielle Macpherson**  
Vice-présidente

B.P. 93  
Laprairie (Québec)  
J5R 3Y1

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

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

**Groupe Patrick Ménard assurances inc.**  
Cabinet en assurance de dommages

**PATRICK MÉNARD Président**  
Courtier en assurance de dommages

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

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

**RICHARD LAVOIE**  
AVOCAT

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

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

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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

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

# LAUCANDRIQUE

## Gestion de copropriétés

### INNOVATION ET SAINTE GESTION

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

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

#### SOLUTION NO 1

#### • GESTION FINANCIÈRE

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

**INFORMEZ-VOUS !**

#### SOLUTION NO 2

#### • GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

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



#### SOLUTION NO 3

#### • GESTION COMPLÈTE

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

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

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

**www.laucandrique.ca**



# L'acheteur aimerait savoir... sans se forcer

Tout le monde sait que le syndicat de copropriété n’a rien à voir dans une négociation entre un copropriétaire vendeur et son potentiel acheteur; entre un vendeur et son agent d’immeuble; entre un potentiel acheteur, et son créancier hypothécaire, etc.

Quand on dit « RIEN »; c’est « RIEN ». Personne ne vous invite aux pourparlers; et personne ne vous demande votre opinion. C’est souvent quand la transaction se conclut que vous entendez parler de la chose, car on vous demande plein de renseignements. Généralement, c’est par une belle lettre du notaire vous demande de répondre à des questionsque que vous apprenez la vente.

### Sauf pour l’article 1069 C. c. Q.

C’est tellement vrai que le syndicat n’a rien à voir dans un processus d’achat/vente, que le législateur a placé une clause particulière dans le Code civil pour vous obliger à répondre à un potentiel acheteur qui demande des renseignements sur les dettes du vendeur.

Une clause passablement restrictive tout de même, mais une clause qui vous oblige à révéler l’état des charges des copropriétaires vendeurs..

C’est l’article 1069 du Code civil qui vous oblige à révéler ces secrets sous peine de ne pas pouvoir vous faire payer par l’acheteur dans le cas où le vendeur devait quelques sommes au syndicat.

Nous répétons que la seule obligation imposée par la loi au syndicat est de transmettre l’état des charges.

Quand on le demande. Un point c’est tout. Rien de plus; rien de moins. En passant, vous avez 15 jours de la date de la demande pour répondre. (voir modèle à la page suivante)

### Et les tonnes de questions du notaire

« Alors » direz-vous, « pourquoi les notaires, quand ils font une transaction dans notre syndicat, envoient-ils une brique d’une dizaine de pages sur laquelle sont posées toutes sortes de questions plus pointues les unes que les autres? » Parce que les notaires ont le mandat, soit de l’acheteur, soit du créancier hypothécaire de l’acheteur, de procéder à une vérification diligente et qu’ils n’ont pas le temps de procéder physiquement à un examen du registre du syndicat.

En d’autres mots, le demandeur de ces renseignements, très souvent le notaire, vous demande de faire le travail à leur place. C’est tout!

### Notez :

Nous disons toujours « notaire » mais la loi dit: « celui qui acquiert... » et non pas « le notaire de celui qui acquiert ». Légère nuance; ce n’est pas le notaire qui demande l’état des charges, mais le promettant acheteur. Le notaire est le mandataire de celui qui acquiert.

**Rien dans la loi n’oblige le notaire à faire cette vérification diligente. Le notaire le fait parce qu’il accepte le mandat. Uniquement. C’est**

### Petit examen

**Question :** Est-ce que le syndicat est obligé de répondre au notaire sur une autre question que celle concernant les charges ?

**Réponse :** Non!

**Question :** Est-ce que le syndicat – ou quelqu’un mandaté par le syndicat, le gérant par exemple -devrait répondre au notaire qui demande 25 questions ?

**Réponse :** Vous êtes tout à fait libre de le faire ou de donner le mandat de le faire.

**Question :** Gratis?

**Réponse :** On espère que non!

**Question :** Ah! Combien ça vaut ?

**Réponse :** Ça vaut ce que ça vaut mais nos recherches indiquent que le coût minimum pour compléter ces questions est d’au moins 250\$.

**Remarque :** Vous n’êtes pas sérieux. Il n’y a pas un notaire qui va payer cela.

**Réponse :** Le notaire ne paiera rien du tout. Selon les ententes entre eux, c’est l’acheteur ou le vendeur qui va payer. Vous facturez le notaire et le notaire va s’occuper de vous transférer la somme due.

### Un mandat s.v.p.

Quand vous recevez ce genre de document surprise de la part du notaire (nous répétons que, souvent, vous ne le savez pas qu’un acheteur se pointe avant qu’on vous le dise, la première chose à faire est de communiquer avec le notaire et l’informer que vous êtes bien prêt à remplir son document, mais à la condition qu’il vous fasse parvenir un mandat et qu’il s’engage, lui le notaire, à vous payer la somme d’argent que vous avez décidé de facturer.

### Note 2

Notre expérience indique que les notaires sont coopératifs et comprennent votre point de vue. Mais si un notaire répond : « Vous êtes obligés de répondre à ces questions et vous êtes obligés de le faire gratuitement », souhaitez-lui une belle journée et envoyez-le promener.

### On veut savoir

L’acheteur veut savoir si le syndicat est assuré; s’il est en conflit; etc. Mais ça, le vendeur le sait.

Il a reçu les copies d’états financiers et les budgets. Il fut informé à l’assemblée annuelle des activités du syndicat. Il sait qu’on parle de changer les fenêtres dans peut-être 5 ou 6 ans et que ça va coûter dans les centaines de milliers de dollars. Il sait qu’il y a des discussions avec le syndicat voisin sur le contrat de neige et que la ville parle de ne plus ramasser les déchets. Il sait que madame unetelle du 6<sup>e</sup> étage se plaint du froid et que le chien de l’appartement 456 jappe fort.

Il sait qu’il y a deux bazous qui perdent de l’huile dans le garage et que les enfants du 2<sup>e</sup> laissent traîner leurs bicycles dans l’entrée. Même le promettant acheteur peut découvrir lui-même ces petits manquements aux règlements de l’immeuble.

Il sait tout cela le vendeur, mais il n’a rien gardé des papiers remis et se fie à vous pour faire son travail. Ou, s’ils les a et que l’acheteur ne lui fait pas confiance, c’est correct, mais qu’ils payent.

## Article 1069 code civil : réponse au promettant acheteur

**Lettre modèle qui peut être utilisée par le syndicat en réponse à une demande d’un acquéreur s’informant de l’état des charges dues par un vendeur en vertu des dispositions de l’article 1069 du Code civil. Le notaire est le mandataire de l’acheteur quand la demande vient de son étude.**

Date : .....

À : l’acheteur potentiel de la partie privative, appartement XXX, de la fraction de copropriété du lot 1,000,000 du Cadastre du Québec (ou du lot 123-123 de la Paroisse St-Machin si le cadastre n’est pas réformé chez vous).

Monsieur/ Madame/ Notaire/ Autre personne

Suite à votre demande produite en vertu des dispositions de l’article 1069 du Code civil voici l’état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur :

### STATUT DE LA COTISATION :

<b>Budget annuel : (Année fiscale se terminant le [31 décembre])</b>			
Budget d’opération :	Charges <u>annuelles</u> de copropriété	:	..... \$
	Charges <u>annuelles</u> d’Exploitation de l’immeuble :		..... \$
Budget du fonds de prévoyance :	Charges <u>annuelles</u> du fonds de prévoyance	:	..... \$
Total du budget		:	..... \$
Quote-part du vendeur	:	..... %	
Montant mensuel total des charges	:	..... \$	Payables [le premier du mois] [autre]

<b>Montant du à la date des présentes :..... \$</b>		
Détails :	.....	\$ charges en retard en date de la présente
	.....	\$ frais administratifs
	.....	\$ en intérêts
	.....	\$ autres frais

<b>Cotisations spéciales annoncées mais non encore levées ou dues :</b>		
[détails] .....	..... \$	Date due ou prévue .....
[détails] .....	..... \$	Date due ou prévue .....
[détails] .....	..... \$	Date due ou prévue .....

Cette lettre vous est remise dans les quinze (15) jours de votre demande et tient lieu d’état de compte officiel concernant cette fraction.

Nous profitons de cette occasion pour vous souhaiter la bienvenue parmi nous en tant que copropriétaire. Nous vous rappelons que le registre du syndicat est disponible pour consultation (*mettre ici le détail de votre règlement sur la consultation du registre : heure/jour/tarifs/ conditions de photocopies/ etc.*)

Pour toute demande de renseignements, prière de communiquer avec (*le signataire ou autre personne que vous identifierez*) au numéro de téléphone indiqué.

Bien à vous

Marie Joseph Bénévole  
Membre du conseil et responsable des affaires financières



# Interesting case with appreciated results

We would like to report about a court case where some difficult co-owners met their match. Of course this decision presents a new, interesting and refreshing aspect of the philosophy of our tribunals, so we are pleased with it.

It is something – reaction of the court - you should know so you may, if necessary, re-align your management’s practices but the real purpose of our reporting this case to you is to help you keep smiling when something similar happens around your co-owner-ship; or help you keep smiling when you meet with a co-owner that expresses his frustration. Because you will know two things:

- a) that it can be worse at other places;
- b) that, if it continues to be aggravating you can do something about it and get results;

### What is it?

The story we are going to tell you concerns a syndicate of 6 units only; a three storey building with units – two on each floor – located on each side of the central staircase. Each unit has a balcony in the back. Balconies are common portions for restricted use.

As time goes by, all the balconies needed major repairs. The board called for bids and held a special meeting of co-owners in order to inform them about the situation and warn them about a special assessment to levee money. As in too many syndicates, the contingency fund was under funded.

Because it was late in the season, the retained contractor offered to solidify balconies for the winter first step and repair them the following spring; for a reasonable price. All co-owners agreed... except one (of course!).

This opponent was a genuine opponent: “you will never touch my balcony, you understand? *It is MY balcony and I shall repair it myself if necessary. Period!*”

### Tough fellow

“*Period*” it was indeed. According to the court decision<sup>1</sup>, this co-owner<sup>2</sup> did repeatedly menace, insult and swear at the contractor’s employees when they were on site. Worse! One day the contractor himself was working on the balcony located below, standing on a ladder; he was shot at with a crow bar flung by this tough co-owner before he got down to “*express his discontent*”<sup>3</sup>

A bit later, the same “*not happy – but really not happy - co-owner*” threatened another co-owner with his fists.

All the co-owners were caught in this tornado of discontent; one member of the board even decided to move out. For his part, the contractor worried for the safety of his men and warned the syndicate that he would not touch this co-owner’s balcony and that he would invoice accordingly.

It became a place where few people would buy, rent or own.

### First blow

A question you may ask is: “*Why didn’t these guys call the police?*” But they did. And Brazeau – that is the name of the angry co-owner - had been accused and found guilty under article 264.1(1) of the criminal code<sup>4</sup>. Sanctions? Brace yourself:

- a) Brazeau is forbidden – by court order - to communicate by any means – including talking - with members of the Board and with the contractor;
- b) Brazeau is barred – by order of the court – to even come close to an assembly of co-owners except by proxy that he can deliver to his wife or another person;
- c) On threat of going to jail for contempt of court;

### Wow!

Isn’t that something!

A co-owner is ordered - because of his attitude and behaviour - not to attend a meeting of co-owners? Write it down! Of course it is an order from a criminal judge; this guy is on probation but still... barred from attending a meeting of co-owners!! It is a first (that we know of); we hope it is not the last when difficult co-owners are involved.

### That’s not all, folks!

You really think that would have discouraged our friend - the tough - co-owner? Think again. First he didn’t pay his “*condo fees*” or his special assessments so the syndicate had to sue him.

To the request for “*condo fees*” the syndicate added the cost of what it had to pay to the contractor and (Ta Da!) asked the tribunal to add \$1,000 as special damages for all the trouble this co-owner caused.

“*Oh yes*” Brazeau must have said “you sue me? Then, watch me” He countersued the syndicate for the costs of repairs to his balcony (\$937.50), loss of use of said balcony (\$250) and a few other small things for a total of \$2,081.50.

We are in for a fight, ladies and gentlemen.

### Second blow

Reading the decision we notice that Brazeau’s attitude did not change a bit, even before a judge.

“*At hearing, the attitude of respondent, especially M. Brazeau assorted with new menaces, did reveal a profound animosity tainted with malice against the syndicate, the present co-owners, the former co-owner Therrien (ex-Board member) and the contractor*”<sup>5</sup>.

Of course the judge granted all costs owed to the syndicate and (second Ta Da!) \$1,000.00 against M. Brazeau for harassment and damages. This is another first for us dear board members.

We must translate what the judge said on this part of the decision: “*The Tribunal cannot grant more than \$1,000.00, the amount claimed which we found plenty justified according to the circumstances and the proof in front of me. This condemnation is against M. Brazeau alone*.”<sup>6</sup>

Read again: it seems that the tribunal would have given a lot more if the syndicate would not have been shy about asking. Remember that and if you need a copy of this decision – in French, sorry! – call the office.

<sup>1</sup> SDC 15965-15975 Forsyth c. Brazeau & als; (23-01-2009) 500-32-105991-071; ASCQ 882

<sup>2</sup> (actually there were two undivided owners, husband and wife but the leader was the husband)

<sup>3</sup> We are certain that other words would be used if we were talking instead of writing

<sup>4</sup> 264.1 (1) Every one commits an offence who, in any manner, knowingly utters, conveys or causes any person to receive a threat: (a) to cause death or bodily harm to any person;

<sup>5</sup> Liberal translation of paragraph 24 of the judgment      <sup>6</sup> Once again, this is a liberal translation.

## Nos services

### Reformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

### ASSURANCES GROUPE Avec Standard Life Pour vos employés

Informez-vous  
Lyse Lafrance  
514 866-3557  
1 800 568-5512

### GROUP INSURANCE for employees With Standard Life

Call Lyse Lafrance  
514 866-3557  
1 800 568-5512

### Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)  
gratuit pour les membres

### Insurance Trustee

(1075 Civil Code)  
free for active members

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

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

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

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

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

CONDO  
conseils • info • nouvelles

### Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

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

BÉTONEL  
Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte  
25%  
peinture

Escompte  
20%  
accessoires

CONDO  
comptable

- Collection de charges
- Tenue de livres
- États de comptes
- États financiers, etc.

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

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

### Gaz naturel

Gelez vos prix pour 5 ans  
(possibilité de baisse annuelle)

Freeze your cost for 5 years  
(possibility of annual decrease)

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

RONA

Fière partenaire de l'ASCQ

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



Lors d’un sinistre... une bonne gestion s’impose

De par sa définition, un sinistre est un évènement catastrophique naturel qui occasionne des dommages, des pertes. On parle ici de plusieurs types d’évènements, mais les dégâts d’eau et le feu demeurent les plus importants dans le domaine résidentiel. C’est ici que les gestionnaires et les syndicats en copropriété ont à jouer un rôle de premier plan dans cette délicate opération, notamment en choisissant le bon intervenant. Pour vous assurer d’une intervention rapide, professionnelle et efficace, celle-ci doit tenir compte des éléments suivants;

- **Confier l’intervention à une entreprise accréditée par les assureurs;**  
Les compagnies d’assurance ont des protocoles d’interventions et leurs respects est important. Ceux-ci traitent de l’intervention elle-même, de la décontamination nécessaire, de la restauration des biens meubles et immeubles, de la reconstruction et du nettoyage des vêtements;
- **Limiter le nombre d’intervenants pour traiter l’ensemble du dossier;**  
Nous savons qu’un sinistre, dans la copropriété, est susceptible d’impliquer plusieurs assureurs pour le même évènement (parties privatives et communes). Le regroupement du dossier d’intervention au sein d’un même fournisseur favorisera un règlement rapide du dossier entre les parties impliquées;
- **Choisir un intervenant possédant les équipements adéquats pour réagir rapidement et efficacement;**  
Camion-usine, capacité d’atteindre les hauteurs requises, etc.;
- **Retenir les services d’une entreprise qui a fait de « l’intervention après sinistre », son créneau;**  
Nul ne peut improviser dans cette activité à haut risque potentiel;
- **Une disponibilité 24 heures/7 jours.**

Le Groupe MIRO, Le Multiservice après sinistre inc., célébrera ses 50 années d’existence l’an prochain. 50 Années à appliquer un principe fondamental dans l’intervention d’urgence : la prise en charge du sinistré. Ce dernier vit un évènement situationnel, plus ou

moins angoissant, et le sentiment d’être pris en charge d’une façon rassurante l’aidera à passer à travers cet évènement et à en faire une histoire du passé...rapidement.



Certaines firmes se spécialisent dans une intervention simple et rapide; en moins de deux heures, l’eau n’est plus..de même que le fournisseur. Solution rapide, mais nettement insuffisante pour un tel évènement. L’assèchement des lieux, la décontamination selon les règles établies, la restauration des biens meubles et immeubles, la reconstruction et le nettoyage des vêtements, voilà la différence que propose Le Groupe MIRO; Tout sous un même toit.

La prise en charge du client...voilà ce que j’appelle; « rassurer l’assuré ».

Certifiée ISO 9001, détenteur d’un permis de construction RBQ et accréditée par les compagnies d’assurance, voilà les titres professionnels que possède l’entreprise.

Sylvain Vaskelis  
Président, Groupe MIRO

Une approche humaine de la sécurité



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

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

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

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

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

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

- Patrouiller les lieux qui présentent un intérêt particulier,
- Discuter avec les locataires afin d’établir des liens de confiance
- Signaler aux personnes ayant des comportements indésirables les directives appropriées
- Signaler tout bris ou vandalisme sur le terrain et les signaler selon un protocole établi
- Contacter les services d’urgence au besoin
- Répondre aux urgences des locataires
- Aider les services d’urgence lors d’intervention
- Identifier les personnes problématiques
- Documenter des dossiers devant faire l’objet de recours à la régie du logement
- Effectuer de la surveillance spécifique
- Produire des rapports journaliers des interventions et des observations effectuées
- Effectuer les demandes particulières des gestionnaires d’immeubles auprès des locataires
- Assurer la qualité des interventions selon les directives émises par le client

Si vous désirez en savoir plus au sujet des avantages qu’offre le RSHQ, contactez Madame Édith Daigle au 418 977-7297 ou visitez notre site Internet au [www.rshq.qc.ca](http://www.rshq.qc.ca)



DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

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

## SOGECO

spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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

## CONSULTEK

EXPERT-CONSEIL

FERNAND LEMAY, T.P.

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

## GESTION JACQUES MILLAIRE

CONSULTANT EN COPROPRIÉTÉ

Soutien au démarrage de syndicats  
Gestion de l'intendance et carnet d'entretien  
Étude du Fonds de prévoyance  
Grands travaux et financement

millairejac@hotmail.com (514) 380-8398 poste 110



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

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

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



**MAÇONNERIE  
DEMERS INC.**

COMMERCIAL - INDUSTRIEL

977, Boul. Lionel-Boulet,  
Varenes (Québec) J3X 1P7  
Licence RBQ : 1863-8775-34

Tél. : (450) 652-9596  
Fax : (450) 652-0390

COMMUNICATION

**CondoMARKETING**

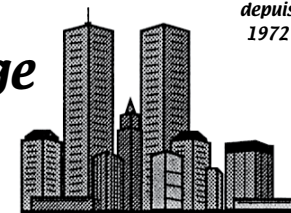
1440, Ste-Catherine Ouest, bureau 329  
Montréal (Québec) H3G 1R8  
Téléphone : 514 380-8398

www.condomarketing.ca

## AVIS AUX PROPRIÉTAIRES



**Calfeutrage  
Caulking  
Experts**



Établi  
depuis  
1972

Donat Doganieri

*Vos joints de calfeutrage extérieur  
ont-ils besoin d'être refaits ?*

**Estimation gratuite (450) 666-7117  
5900, Labrèche**

Laval

FAX : (450) 666-3026

Courriel : doganieri@smarnet.ca

Roger Leroux  
Estimateur



Entrepreneur Spécialisé

**ÉTANCHÉITÉ TOTALE**

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

*Calfeutrage-Étanchement  
Colmatage de Fissure  
Imperméabilisation*

*Rénovation / Restauration  
Rejointement de briques  
Membrane Hydrofuge*

249, Albert Einstein, Châteauguay (Québec) J6K 4N7  
Tél.: (450) 692-2394 • Fax: (450) 692-0930



Gascon & associés  
AVOCATS

## Une (vraie) équipe du droit de la Copropriété

- Me René Gauthier
- Me Pierre Malo
- Me Louise Comtois

1100, rue De La Gauchetière Ouest  
Bureau 280, Montréal, Qc H3B 2S2

**514.879.5606  
www.gascon.ca**



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

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

## Techcon Building Services

Technical expertise of the building  
envelope - air & water infiltration specialists  
Spécialistes en inspection,  
évaluation - spécification/soumission,  
et supervision de project

BÂTIMENTS COPROPRIÉTÉ, INDUSTRIEL,  
INSTITUTINEL ET COMMERCIAL

Membre: CEBQ, ASCQ, FSI



COPROPRIÉTÉ LES CONDORS



COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	1	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• AMÉNAGEMENT PAYSAGER-ENTRETIEN PAYSAGER-DÉNEIGEMENT				
Centre Ville Paysagiste Entretien Inc	1	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
• ARPENTEURS-GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	1	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Aslak (conseil en ascenseurs)	1	Ghassan Chemali	514 993-4768	aslakconseils@gmail.com
Services d'Ascenseur Régional	3	Robert Cane	819 777-4282	jmassie@regionalelevator.com
• ASPHALTE				
C'Scelle	3	Marco Pratte	819 665-2003	cscelle@videotron.ca
• ASSURANCES				
AON Parizeau Inc.	1	Yves Millette	514 840-7053	yves.millette@aon.ca
Gestion Lyras Inc.	1345	Brigitte Allard	819 324-0665	brigitte.allard@groupepyras.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances Inc.	7	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise	3	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet Inc.	3	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	2	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine et Chamberland	1	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCAT				
ASCQ	7	Michel Desrochers	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associes S.E.N.C.R.L.	1	Rene Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gaslaw.ca
Me Richard Lavoie	1	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BALCONS- RAMPES EN ALUMINIUM				
Rampes Secur Inc.	3	Louis Botelho	819 773-8563	
• BÂTIMENT / ENVIRONNEMENT				
AMEC	7	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Expert Inc.	123	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
Calfeutrage MP	3	Martin Patenaude	819 664-3255	
Etancheite Totale	1	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage Inc.	1234	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE ET CLIMATISEUR				
Entretien Thermo-Maitre	3	Andre Bertrand	819 669-9675	thermo1@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	1	Benoit Chagnon	514 326-0606	clambert@hydrosolution.com
• COMPTABLE				
Condo Manager	1	Eric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
Daniel Tremblay C.G.A	1	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
• CONSEILLER EN ÉCLAIRAGE				
Eclair-Plus	1	Serge Potvin	450 463-4571	
• COURTIER D'ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	1	ocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• COUVRE-SOL				
Carpette Multi Design Inc.	7	Benoit Bouchard	514 344-8877	info@cmdinc.ca
Lancotot Couvre-Sol - Design	7	Suzanne Pepin	514 875-1954	infocontact@lancototcsd.com
• CUEILLETTE DES DÉCHETS ET RÉCUPÉRATION				
BFI Environnement	1	Martin Biron	450 435-2627	martin.biron@bficanada.com
• DEMENAGEMENT – ENTREPOSA GE				
ADT déménagement-entreposage inc.	1	Tristan Talarico	514 766-3300	adt@qc.aira.com

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• DÉTECTION DE GAZ				
Technilab	1	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com
• ENTREPOSAGE				
Minientrepots Dauphin	1	Éric Tremblay	514 595-7000	minidauphin@dalfen.ca
• ENTREPRENEUR- GESTION DE PROJET				
Gestions et Constructions Phenix Inc.	1	Annick Vidal	514 603-0951	info@gcphenix.com
• EVALUATEUR AGREE				
Poisson Prud’Homme & Ass.	1	Fabien Prud’Homme	514 844-4431	ppq@ppa.qc.ca
• EXAMEN THERMOGRAPHIQUE				
IR Photo Thermographie INC	1	Carole Robichaud	514 725-7222	info@irphoto.ca
• EXPERTS CONSEILS				
Consultek	1	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
• FONDS DE PREVOYANCE ET RECEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	1	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Energies Marketing Inc.	1	Normand Lavallée	514 899-7700	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS/CONSULTANTS EN COUTS				
Gestion Lehoux et Tremblay Inc / Alto INC	1	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• GESTION OPÉRATION TRAITEMENT EAU DE PISCINES				
Odysée Aquatique Ltée	1	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseequatique.com
• GÉNÉRATRICE				
Entreprises Electriques L.M Inc.	1	Alexandre Fortin	514 523-2831	afortin@groupeled.com
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	1	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• INGÉNIEUR/INSPECTION				
Patenaude - Trempe Inc.	1	Joseph Borsellino	450 652-2235	j.borsellino@patenaude-trempe.com
St-Pierre & Associes	1	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
• INSPECTION TOITURES ET FACADES				
Techcon Building Services	1	Lan Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
• LIGNE DE STATIONNEMENT				
Marquage Scellant Pavement	1	Daniel Brazeau	514 576-7218	
• MACONNERIE				
Construction Argus	1	Houle Jean Louis	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maconnerie Demers	1	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• MATÉRIAUX CONSTRUCTION				
Les Industries Pirandello Ltée	1	Roméo Argento	514 648-0110	romeoargento@pirandello.ca
• NETTOYAGE CONDUITS				
AIR Elite	1	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	1	Daniel Lalonde	450 624-1110	info@fast4u.ca
Dry-Sec	1	Claude Couture	514 337-5111	info@nettoyagedrysec.net
• NOTAIRES				
Fortin & Fortin	2	Caroline Fortin	418 872-4620	fortinnotaires@qc.aira.com
• NETTOYAGE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	1	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
• PEINTURE				
Betonel	7	Vianney Locas	514 273-8855	logar@total.net
• PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	3	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca



BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• PLAN D'ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE- RÉGION DE QUÉBEC SEULEMENT				
Conseils et Solutions Béland & Lapointe	2	Eric Monfette	418 831-8638	em@beland-lapointe.com
• PLOMBIER - ÉGOUTS				
Entreprises de Construction Michel Gaudreault Inc.	3	Michel Gaudreault	819 775-0080	
• PROTECTION INCENDIE				
Chambly Extincteur Inc.	1	Alain Martin	450 658-2255	amartin@chamblex.com
• QUICAILLERIE				
RONA Inc.	7	Alain De Sylva	514 599-5900	alain.desylva@rona.ca
• RESTAURATION DE FENÊTRE ET PORTE PATIO				
Groupe Fenestra	7	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• REVÊTEMENT ACRYLIQUE- REVÊTEMENT EXTÉRIEUR				
Le Bel Acrylique	3	Eric Labelle	819 923-4003	lebelacrylique@videotron.ca
• SECURITE				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Quebec	2	Edith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• SERVICE D'ASCENSEUR				
Ascenseurs Microtec Inc.	1	Claude Degarris	450 433-5005	ascenseursmicrotec@qc.aira.com
• SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGÉ				
Distinction Service Plus Inc.	1	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
Steamatic Canada Inc.	1	Charles Sabourin	1 800 215-8621	csabourin@steamatic.ca
• SINISTRE-URGENCE-NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro Inc. Le Multiservice Apres Sinistre Inc.	7	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupepiro.com
• SYSTEMES D'ALARME				
Global Sécurité Inc.	1	Robert Ouellet	514 797-5505	rouellet@global.securite.ca
• TOITURES				
Les Toitures Hogue Inc.	1	Pascal Hogue	450 435-6336	pascalhogue@toitureshogue.com
LVM Technisol (consultant)	1	Pascal Nadeau	514 636-9292	dorval@lvmtechnisol.com

Bottin des Gestionnaires de Copropriété

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

Légende :

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



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

PERFORMANCE ET LEADERSHIP

Depuis plus de 20 ans, LaucAndrique gère des syndicats de copropriété en mettant l'emphase sur l'utilisation de méthodes de gestion rigoureuses. C'est pourquoi elle réussit à atteindre et même à dépasser les objectifs fixés par ses clients.

De plus, en réalisant une importante acquisition récemment, LaucAndrique a consolidé sa position de leader dans le marché de la gestion de copropriétés dans la grande région de Montréal puisque qu'elle gère dorénavant plus de 5 000 appartements détenus en copropriété.

Grâce à son personnel compétent et dévoué, LaucAndrique jouit du meilleur taux de rétention de clientèle et d'une santé financière solide ce qui lui permet d'offrir des services de grande qualité à ses clients et ce, à des tarifs plus que concurrentiels.



Si vous désirez en savoir plus sur nos services et désirez bénéficier des services d'une firme de gestion intègre et responsable, n'hésitez pas à communiquer avec nous par téléphone ou par Internet.

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

514 871-1234 ou 450 677-0007 poste 5531

www.laucandrique.ca

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La *Remise à neuf* **FENESTRA**<sup>MD</sup>

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
[www.groupefenestra.com](http://www.groupefenestra.com)

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

