

de la copropriété **PLUS** au Québec

Sommaire

- 7^{ième} Classique de Golf annuelle 3
- Programme de formation 4
- What is family? 7
- Duty of the Board 8-9
- Encore les pompiers 10-11
- Surprise budgétaire 13
- Autour des tribunaux 14 à 16
- Quorum et assemblée 19 à 21
- InfoCONDO 23 à 25
- Château Decelles 26-27
- Bottin des fournisseurs
et professionnels agréés 28 à 30

**Siège social : 1440, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 328
Montréal (Québec) H3G 1R8
Courriel : ascq@ascq.qc.ca**

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



Depuis 1976

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

www.ascq.qc.ca

Tous les services sous un même toit !

Intervention complète après sinistre

La solution à la copropriété



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

www.groupemiro.com

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

EFFICACITÉ EXCELLENCE EXPÉRIENCE

Le Groupe CHARBONNEAU INC.

PLOMBERIE CHARBONNEAU INC. 514-766-3531
WWW.PLOMBERIE.COM
WWW.GAZNATUREL.COM

514-271-5555



Bulletin de la copropriété Plus

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

■ ÉDITEUR

Institut de la copropriété du Québec

■ COLLABORATEUR

Michel G. Charlebois

■ PERSONNEL DE L'ASCQ

Michel G. Charlebois, président-directeur général
Sylvain D. Clermont, vice-président marketing et affaires publiques
Me Gaston Gourde, avocat et vice-président, est du Québec
Me Michel Desrochers, avocat
Josée Charlebois, directrice de l'administration
Danièle Ménard, services aux membres
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jonathan Marcil, consultant informatique

■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Guy Thouin, directeur
Sylvie Thibault, directrice artistique

■ COLLABORATION SPÉCIALE

Anne O'Farrell, révision anglaise

■ PERSONNEL ASSOCIÉ

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

■ PUBLICITÉ

CondoMarketing inc.
514 380-8398 poste 100

■ PAGE COUVERTURE

Château Decelles, Montréal

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

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

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

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

Invitation

À tous les administrateurs, membres actifs de l'Association



Vous êtes cordialement invités à venir participer avec nous à notre

« 7^e Classique de Golf annuelle »

qui aura lieu :

Date : Mardi, 7 septembre 2010
Endroit : Club de Golf des Îles de Boucherville
255, Ile Ste-Marguerite, Boucherville, Qc J4B 9Z7
Téléphone : 450 670-4653
***Coût :** AUCUNS FRAIS!

***Cette invitation de participer
TOUT À FAIT GRATUITEMENT SERA ATTRIBUÉE
PAR TIRAGE AU SORT**

**entre tous les membres qui s'inscriront par courriel, avant
le 28 juin 2010 à l'adresse courriel suivante :**

josee.charlebois@ascq.qc.ca

L'inscription est gratuite et elle n'est pas limitée;
tous les administrateurs d'un syndicat membre actif
peuvent s'inscrire.

Le nombre d'invitations dépendra du nombre de quatuors
formés. Tous les participants seront informés des résultats
dans la première semaine du mois de juillet 2010.

**Venez vous joindre aux membres
professionnels et fournisseurs agréés
de l'Association.**

N.B. Les membres qui n'auront pas été choisis pourront,
s'ils désirent se joindre à nous, payer leur inscription
dont les coûts sont les suivants :

CHOISISSEZ VOTRE FORFAIT	COÛT
Quatuor (forfait tout inclus)	677,25\$ (taxes incluses)
Golf, voiturette, brunch, souper	141,10\$/pp (taxes incluses)
Souper (seulement)	62,09\$/pp (taxes incluses)

* TPS (5%) R139577944 TVQ (7,5%) 1017275417



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

ADMISSIBILITÉ

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

DESCRIPTION

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

Dates	Sujets	Villes
LMARDI 21 SEPTEMBRE, 17 H MARDI 28 SEPTEMBRE, 17 H MARDI 9 NOVEMBRE, 17 H	LE BILAN DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE	MONTRÉAL QUÉBEC OUTAOUAIS
<i>En quoi consiste un bilan d'immeuble. Par qui et quand le faire, comment s'en servir. Les plans quinquennaux d'interventions et l'étude du Fonds de prévoyance; éléments complémentaires du bilan d'immeuble.</i>		
MARDI 05 OCTOBRE, 17H MARDI 12 OCTOBRE, 17 H MARDI 23 NOVEMBRE, 17 H	L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	MONTRÉAL QUÉBEC OUTAOUAIS
<i>Comment économiser sur les frais de ventilation, chauffage, d'énergie et d'éclairage et autres solutions énergétiques. Une mise à jour des programmes de subventions. Le bilan énergétique; par qui et pourquoi le faire.</i>		
MARDI 19 OCTOBRE, 17 H	ENTRETIEN ET RÉPARATION DU BÉTON	MONTRÉAL
<i>Des conseils et des recommandations sur l'entretien préventif des éléments en béton de votre immeuble. Comment procéder aux inspections. Reconnaître les signes de détérioration du béton. Les nouvelles exigences de la RBQ concernant les station-nements intérieurs et l'inspection des façades.</i>		
MARDI 26 OCTOBRE, 17 H (IN ENGLISH ONLY)	MAINTENANCE AND REPAIR OF THE CONCRETE	MONTREAL
<i>Advice and recommendations on the preventive maintenance of the concrete elements of your building. How to carry out the inspections. To recognize the signs of deterioration of the concrete. New requirements of the RBQ concerning the interior parkings and the inspection of the frontages.</i>		
MARDI 02 NOVEMBRE, 17 H	LES RECOUVREMENTS DE SOL	MONTRÉAL
<i>Quels sont les différents types de recouvrement de planchers. Les qualités et les caractéristiques des différents revêtements. Suggestions sur comment déterminer et faire respecter les normes et les règlements de l'immeuble.</i>		
MERCREDI 17 NOVEMBRE, 17 H MARDI 26 OCTOBRE, 17 H MARDI 30 NOVEMBRE, 17 H	SÉCURITÉ DANS LES BÂTIMENTS	MONTRÉAL QUÉBEC OUTAOUAIS
<i>Diagnostic des besoins, étape d'une démarche d'acquisition et les critères de sélection afin de bien cerner les systèmes de caméras, d'accès, d'alarme-incendie et autres... dans votre immeuble. L'entretien préventif et les nouvelles technologies à votre service.</i>		

FORMULAIRE D'INSCRIPTION	PROGRAMME	AUTOMNE 2010		
DATE-VILLE	SUJETS	PARTICIPANTS	COÛTS	TOTAL
	LE BILAN DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE		X 25.00 \$ =	\$
	L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE		X 25.00 \$ =	\$
	L'ENTRETIEN ET RÉPARATION DU BÉTON		X 25.00 \$ =	\$
	LES RECOUVREMENTS DE SOL		X 25.00 \$ =	\$
	SÉCURITÉ DANS LES BÂTIMENTS		X 25.00 \$ =	\$
	MAINTENANCE AND REPAIR OF THE CONCRETE		X 25.00 \$ =	\$
	TOTAL			\$

Nom de la firme ou du syndicat		
Nom(s) du participant		
Nom(s) du participant		
Adresse postale		
Ville	Province	Code postal
Téléphone	Courriel	

Libeller votre chèque au nom de : **INSTITUT DE LA COPROPRIÉTÉ**
A/S : ASCQ-PROGRAMME DE FORMATION automne 2010 | 1440 rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 328, Montréal (Québec) H3G 1R8
Pour connaître les autres programmes de conférences, consulter le site de L'ASCQ : www.ascq.qc.ca

[Capsules]

Commission et Tribunal
des droits de la personne

Si vous pensez que seul le Québec s’amuse avec son tribunal des droits de la personne, détrompez-vous.

En Ontario, en Colombie-Britannique – et dans d’autres provinces – une cabale intense se poursuit dans les médias aussi importants que le Globe & Mail et le National Post pour que les gouvernements abolissent le tribunal des droits de la personne et transfèrent la gestion des procès de ce tribunal à la Cour provinciale (cour du Québec d’où viennent d’ailleurs les juges du Tribunal des droits de la personne).

Pourquoi? Parce que disent-ils (et nous les soutenons) il est temps de donner la chance aux accusés d’être entendus et de se défendre; ce que les tribunaux des droits de la personne – passablement biaisés en faveur de la Commission – ne permettent pas.

Ailleurs, comme au Québec, le tribunal des droits de la personne semble avoir perdu toutes mesures d’équité envers le peuple « ordinaire ». Partout on sent que les juges de ce tribunal ne considèrent « personne » que celles qui sont endossées et appuyées par la Commission des droits de la personne. Les autres n’ont pas de droits. Surtout pas d’avoir un procès juste et équitable.

Réjouissez-vous bon peuple, car il semble qu’il y a de l’espoir. Cet « espoir » nous vient d’une province pourtant très socialiste, presque aussi socialiste que le Québec. Il s’agit de la Saskatchewan. Leur ministre de la Justice, dans la semaine du 10 avril, a annoncé que la province avait l’intention de dissoudre leur tribunal des droits de la personne et de transférer ses devoirs à la Cour du Banc de la reine (cour provinciale).

Un éditorial du National Post en date du 17 avril 2010 fait une analyse du Tribunal d’aujourd’hui qui, n’ayant plus de cas lourds à traiter, s’amuse à dépenser l’argent de nos taxes à poursuivre un syndicat de copropriété pour qu’il donne un stationnement à une personne obèse refusant de maigrir. Ou ordonner à un « condominium corporation (Ontario) de payer pour une rampe d’handicapé pour sa maison de ville privative sous prétexte que les copropriétaires de ce condominium sont riches et capables de payer, ou d’ordonner à un Strata condominium corporation (Colombie britannique) d’empêcher tout le monde – copropriétaires, locataires, occupants ou visiteurs – de fumer dans les parties privatives parce qu’une madame qui vient d’acheter trouve que ça pue dans les corridors et que ça magane ses poumons.

National Post, Globe & Mail, et tous les autres quotidiens du Canada sauf ceux du Québec où l’élite est composée de personnes différentes d’il y a 50 ans, préconise de donner aux citoyens le droit à un procès juste et équitable dans le cas d’accusation concernant la Charte des droits.

Au Québec, notre élite bureaucratique grassement payée et subventionnée par nos taxes continue d’occuper le haut du pavé. Pour elle nous sommes des capitalistes; des bourreaux intraitables pour les « personnes » qu’elle prend sous son aile.

Il ne faut pas trop espérer pour le Québec quoique... avec plus de 50% des gens qui ne payent pas d’impôts, la pression peut devenir forte pour économiser dans des domaines non essentiels.

Le tribunal des droits de la personne est justement un secteur de dépenses à notre avis tout à fait inutile.

■ FOYERS

Dans la Gazette Officielle du Québec, édition du 31 mars 2010, le Décret 245-2010 émis sous le couvert de la Loi sur la qualité de l’environnement (L.R.Q., c. Q-2) indique que l’entrée en vigueur du Règlement sur les appareils de chauffage au bois prévue le 1^{er} avril 2010 est reportée au 1^{er} avril 2011.

En gros, si l’un de vos copropriétaires veut changer son foyer, il pourra installer un foyer classique jusqu’au 1^{er} avril 2011. À cette date, sauf si un nouveau décret est publié, il sera interdit d’installer autre chose qu’une fournaise

ou foyer au bois qui ne réponde pas à la norme CAN/CSA – B415.1.

Vous ne comprenez rien à ce charabia? Ne vous en faites pas, car les vendeurs de ces produits savent qu’il peut leur en coûter des milliers de \$\$ s’ils ne respectaient pas ces normes. Dormez tranquille!

■ GICLEURS

De nouvelles normes ont été publiées pour les gicleurs. Une question qui revient : doit-on mettre à norme les gicleurs que nous avons chez nous? Réponse est NON!

Quand le remplacement des gicleurs sera dû (voir votre étude du fonds de prévoyance) vous n’aurez peut-être aucun choix de les mettre à norme, car les systèmes actuels ne seront peut-être plus disponibles (pièces et accessoires), ou les spécialistes ne voudront peut-être pas travailler avec du vieux. Peu importe : d’ici là, il n’y a pas d’obligation.

Discutez-en avec votre expert immobilier, spécialement celui qui a établi votre certificat d’état d’immeuble et/ou votre étude de fonds de prévoyance. Il vous aidera à bien orienter la planification de votre fonds de prévoyance.

■ CORRUPTION ET COMMISSIONS SECRÈTES

Est coupable d’un acte criminel et passible d’un emprisonnement maximal de cinq (5) ans quiconque donne, offre ou reçoit une récompense, un avantage ou un bénéfice de quelque sorte avec l’intention de tromper son [patron – employeur - mandant].

C’est l’article 426 du Code criminel canadien qui nous apprend ce que tout le monde sait déjà. C’est défendu!

Dans cette aire où les affaires de corruptions pullulent, il est important de rappeler que toute personne « employée » du syndicat – employée comprend les membres du conseil qui exécutent des tâches pour le syndicat – qui reçoit et accepte un « cadeau » afin de vous inciter à prendre ses services plutôt que ceux d’un autre, fait de la corruption.

Une paire de billets de hockey à la condition d’avoir le contrat de toiture? Ou de fenêtres? Ou de pavage? Donnez-moi le contrat et je vous refais votre cuisine « pas chère- pas chère ». Si vous acceptez, vous tombez dans le panneau de la corruption et vous êtes à risque d’un emprisonnement.

Évidemment, la corruption est quelque chose de secret. Si vous dites au conseil que vous allez avoir des billets d’opéra ou de théâtre « gratis » si jamais on donne le contrat à « Chose »; si vous dites publiquement que vous allez avoir une belle cuisine flambant neuve si « Jos » a le contrat d’asphalte, ce n’est plus de la corruption frauduleuse individuelle. Il pourrait même être possible que tout le conseil soit accusé de fraude si jamais on donnait un contrat au double du prix pour avoir le droit d’un voyage à Cancún... sans le dire aux copropriétaires.

Bref! C’est vrai; il y a apparence de corruption partout. Vous n’êtes pas obligé de prendre le risque vous-même d’avoir un dossier criminel. Donnez-vous un politique de gestion des contrats. C’est plus prudent.

[In the news]

“We already have a place to hear citizen’s human rights grievances : It’s called a court”

National Post, editorial, April 17 2010

Part of a cross Canada campaign against the Human Rights Commissions and tribunals (not in Québec though, Québec being a very distinct society, indeed) National Post, Globe & Mail and Vancouver Sun among others are pushing governments to dissolve Human Rights Tribunals because “in recent years, it has become clear that the provincial and federal tribunals that operate under the human rights banner are even more problematic than the waning social ills – racism, sexism, homophobia – they are meant to address.”

To support that view, here are two letters from readers, both published in the National Post.

Why we really don’t need HRCs (Human Rights Commission)

Barbara Hall, chief Commissioner of the Ontario Human Rights Commission still doesn’t get it. The several HRCs across the country have become one of the greatest to our human and constitutional rights and our democracy. That is because they are invested with extraordinary powers, they are not required to follow accepted rules of evidence, they place the burden of evidence and cost on the accused and they answer to no one. If that is not the recipe for totalitarianism, I don’t know what is.”

Bill Hopkins, Granton, ON

“In her letter in defense of human rights commissions, Barbara Hall claims the decisions are subject to court review. My understanding is that to obtain a court review someone convicted by these commissions would have to fund such a review themselves, which is too expensive for most people particularly as you are basically taking on the government.

Ian Hunter is quite right when he says these commissions violate our human rights. They are unnecessary, expensive government bureaucracy which should be axed in favor of more pressing needs such as health care, education and pensions

David Wooley, Langley, B.C.

You make your own opinion.

■ WOOD BURNING EQUIPMENT

The Gazette Officielle du Québec, edition March 31st 2010 published Decree 245-2010 from Environmental Quality Law (L.R.Q., c. Q-2) that modified the effective date of the law from April 1st 2010 to April 1st 2011. It concerns fireplaces and the interdiction to burn wood within an apartment except with the proper equipment.

Basically it means that any co-owner wishing to replace his fireplace could not do so except with the proper – and all new – equipment. This equipment must conform to CAN/CSA – B4151 which will not be necessary before 2011.

Do not worry if you do not understand completely what it means as the burden to respect this decree is on the manufacturer and the installers who risk a lot of money in fines if they do not comply.

■ SPRINKLERS

The Régie du Bâtiment adopted a new set of norms for sprinklers.

Question: If you have « old » sprinklers, are you obliged to replace them with the new system? **The answer is “NO”!**

Chances are this situation will change and when the time comes to replace the system it will be with your contingency fund.

Next time you discuss with your contingency fund expert, you should talk about this aspect of your contingency fund in order to adjust it if necessary.

■ CORRUPTION AND SECRET COMMISSIONS

With everything going on we all hear about corruption: Big contracts granted with a cruise

vacation attached as a thank you note; free credit card against kindergartens permits; and more! All these are big issues and some would think that it cannot apply to co-ownership. Wrong!

Let’s explain article 426 of the Canadian Criminal Code. It says

Every one commits an offence who

Offers any reward, gift or other kind of “commission” in order to be privilege in getting a contract and anyone who accepts the offer commit a criminal offence. This person is guilty of an indictable offence and liable to imprisonment for a term not exceeding five years.

(4) In this section, “agent” includes an employee, and “principal” includes an employer.

Now, this means that a contractor offering a Cancun vacation to the old Board commits a crime and each member of the Board who accepts the offer commits the same crime. Lowest or highest bidder doesn’t change a thing.

Let’s put that more at our level. A bidder tells the Board member in charge of contracts: “Give me the deal and here are two hockey tickets for you” It is a crime if you accept. “I am happy to have had the snow contract – even if I was the highest bidder – therefore bring your wife to my brother’s restaurant. He will prepare you something you will not forget.” If you did not know before allowing the contract, probably it would not be considered corruption or seen as a secret commission; but if you knew... then you are guilty.

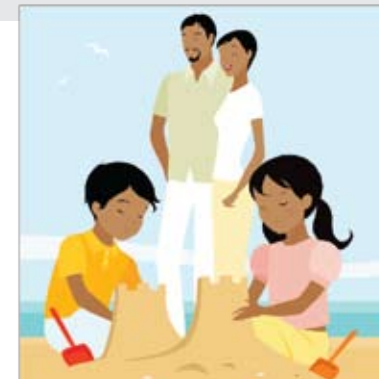
■ CONTINGENCY FUNDS AND SPECIAL ASSESSMENT

You are due to do the roof and you need a lot more money than you have in your contingency fund. Question: Do we need a special assembly before assessing the co-owners for the difference? The short answer is “no”! The Board assesses after consultation of the co-owners at the annual assembly. Each year you have a provision in your provisional budget for contingency funds. Then co-owners elect the board which has the power to assess. Maybe the assembly’s choice was not accurate and it did not nominate directors with proper understanding of assessing but this is what the assembly chooses. The Board made a mistake in not assessing accurately? Sorry but this is still a mistake of the Board in its procedure of assessment. The assembly was properly consulted; the board may assess. This is the law. But real life may suggest that the board, notwithstanding, will decide to convene the co-owners just to eliminate some surprises. One is never prudent enough.

What is a family?

Within the description of the destination of the immovable, we read in many declarations that the occupancy of a residential private portion (unit; apartment) is reserved for family. Actually, even if it is not mentioned precisely, within the many rules of the declaration there are many hints that confirm the status of persons living in a private portion.

Nevertheless we are sometimes requested to define the status of “family” for one reason or another. The Québec civil Code does not give a definition and neither do other laws we work with. In other words, Québec is not well equipped to answer that question but Ontario is. Therefore we looked to Ontario and found this very interesting decision that involves family status. Something that will help everyone, we hope.



Long story, short

A destination clause in an Ontario condominium¹ Corporation declaration states that occupancy of the private portion of residence is for “single families” only. This Corporation consists of 60 townhouse units. The majority of the townhouse units were built with three bedrooms although some units were built with only two bedrooms.

The declaration says: “For the purpose of these restrictions of being ‘one family residence’ means a unit occupied or intended to be occupied as a residence by one family alone.”

My rights; your rights

One investor buys several units and leases them. One is lent to a group of students; these students are not “family” related. The Corporation did ask the co-owner to get rid of these occupants and to respect the declaration. The co-owner said no based on article 2(1) of the Ontario Human Rights Code (OHRC) see insert).

Co-owner was stating that the OHRC forbids discrimination on “marital or family status”. He also argued that his tenants, the four students, being a group, were forming a sort of “family” by themselves and therefore the destination clause of the Condominium Corporation did not apply to that situation.

Neither the Ontario Superior Court nor Court of Appeal agreed with the co-owner.

It is important to note that the OHRC states a family as follows: “Family status. Means the status of being in a parent and child relationship.” While the Condominium Corporation defines a family as follow: A family is a social unit consisting of parent(s) and their children, whether natural or adopted and includes other relatives if living with the primary group.

This is new to Québec where we do not have a clear definition of a family in our civil Code. Therefore in case of litigation this definition from Ontario can be useful. Let’s continue with our “student’s” clause.

We read in the Appeal court decision the following paragraph from the Superior court:

“NPCC No. 4² is a condominium project geared toward families living in their individual units in the project and sharing communal responsibility for the common areas. The peaceful use and enjoyment of each family of its own unit ought not to be breached by the actions of any individual who does not conform to the contractual obligation entered into in accordance with the Declaration when the condominium was purchased.”

Therefore, for both levels of court, a “family” means being in a parent and child relationship and not being in a kind of brotherhood organization. Therefore, students had to leave and respondent co-owner, if he still wishes to lease his unit, must do so to a single family of “parent(s) and their children, whether natural or adopted and includes other relatives if living with the primary group”.

Interrogation

Of course there are still questions pending after looking at this case and correlation between a declaration saying “one family residence” and real life. For instance

- Would it be forbidden for a single person, without child, to occupy one of these private portions?
- What about a couple staying together that becomes – for one of them – alone in the private portion (after separation or death)? Can we still qualify who remains a “family” according to destination of a syndicate?
- Would a foster care couple still qualify? If yes, can we say that foster kids are (other relatives)?
- If these are “other relatives” what about the 4 or 6 grand parents of a “rebuilt family”? The friend of a friend of a child of the family?

There are many questions to answer but basically, if your destination is “single family” occupation, at least you have here a definition.

⁴ Whenever you read Condominium Corporation please read “syndicate of co-ownership”

² Nipissing Condominium Corp. No. 4 v. Kilfoyl; [2010] O.J. No. 1101; 2010 ONCA 217; Docket: C51101; Ontario Court of Appeal; E.E. Gillese, R.G. Juriansz and H.S. LaForme JJ.A.

Encore les pompiers

Voici une petite histoire qui revient régulièrement comme les hirondelles du printemps.

Un acheteur potentiel inclut dans son offre d’achat l’obligation, par le vendeur, l’actuel copropriétaire, de faire inspecter le foyer – à bois – par le service des incendies de la municipalité. Sur demande, ce dernier envoie son inspecteur pour examiner le tout. Verdict de l’inspecteur : Le foyer est non-conforme.

Suite au rapport de l’inspecteur, le service des incendies expédie une directive – par poste recommandée – non seulement au copropriétaire vendeur, mais à chacun des 47 autres copropriétaires du syndicat, leur « ordonnant » de ne plus utiliser les foyers. Notons que cette copropriété existe depuis 1988. Tout le monde utilise les foyers et aucun incident n’est survenu durant ces 22 années de services.

Question : Est-ce que les copropriétaires ont l’obligation de respecter cette « ordonnance » du service des incendies?
Réponse : Pas du tout.

Voici les raisons :

Premièrement

Une ordonnance contraignante est délivrée exclusivement par un tribunal. Le service des incendies – peu importe la grosseur de la municipalité impliquée – n’est pas un tribunal et ne peut émettre des « ordonnances contraignantes ».

Deuxièmement

L’inspecteur de l’acheteur a déterminé que le foyer examiné n’est pas conforme aux normes. Il a commodément oublié de préciser qu’il s’agit des normes d’aujourd’hui et non celles d’il y a 22 ans.

Ce qui veut dire que l’inspecteur a raison d’affirmer que les foyers ne répondent pas aux normes en vigueur actuellement, mais il a tort d’en faire un reproche, car le foyer en question est tout à fait conforme aux normes en vigueur lors de la construction de la bâtisse en 1988. Si ça n’avait pas été le cas, la Ville n’aurait pas délivré de permis d’occupation.

Si la construction des foyers avait été non-conforme en 1988, le service des incendies de la ville –qui intervient avant l’émission d’un permis d’occupation – aurait signalé une irrégularité. La ville n’aurait pas délivré de permis d’occupation.

Troisièmement

Il est impossible d’obtenir un permis de construction d’une ville – en 1988 comme aujourd’hui – sans soumettre des plans et devis. Plus encore : en 1988 (comme aujourd’hui d’ailleurs), il est impossible d’obtenir un permis de construction sans soumettre avec la demande, un plan d’architecte lorsque la valeur de construction de l’édifice est supérieure à une certaine somme (c’était 100,000 \$ en 1988). C’est obligatoire.

Ce serait surprenant qu’un architecte dessine des plans non conformes aux normes du temps. Surtout pas au risque de se faire poursuivre en responsabilité professionnelle et de parader devant son comité disciplinaire.

Il faut accepter que les foyers du plan d’architecte de 1988 répondent aux normes du temps.

Conséquemment, l’inspecteur du service des incendies a eu tort de qualifier le foyer inspecté comme étant non conformé, car il répond de toutes les normes du temps.

Quatrièmement

Il faut se souvenir qu’un foyer au bois est obligatoirement attaché à une cheminée. Cette cheminée est presque toujours une partie commune, donc sous la responsabilité du syndicat.

Sachez que les normes de construction des cheminées de foyer ont été complètement refaites depuis quelques années maintenant. Chaque cheminée – quelle soit en métal ou en ardoise ou autre matériaux - doit être dans un caisson indépendant.

L’« ordonnance » du service des incendies doit être comprise comme étant une « forte suggestion » de ne plus utiliser les foyers et non une obligation.

obligation de répondre et de s’exécuter.

Conclusion

Les divers services des incendies, surtout ceux des villes majeures du Québec, ont un excellent département de prévention. Il coûte cher à vos taxes, mais ne facture pas pour venir vous aider. Il ne faudrait surtout pas se gêner pour l’utiliser.

Mais il faut rappeler à votre service de la protection des incendies qu’un syndicat de copropriété est un édifice privé et non pas un édifice public. En d’autres mots, le service de protection des incendies n’a aucune autorité chez vous ; mais qu’il est tout de même bienvenu si vous l’invitez.

Réflexion

Ceci étant établi, l’inspecteur du service des incendies a-t-il tort de qualifier « non-conforme » les foyers des 48 unités d’habitation de ce

Nul professionnel n’affirmerait que tous les ponts du Québec sont pourris sans les avoir examinés un à un;

Pourquoi un inspecteur du service des incendies pourrait dire que tous les foyers sont dangereux sans jamais les examiner?

syndicat de copropriété?

Pour répondre à cette question, il faut regarder deux aspects : l’inspection elle-même et le cadre de l’inspection.

Quant à l’inspection, il a été fait dans un seul appartement. Pas dans les 48. Conséquemment, le résultat de son inspection concerne uniquement l’appartement visité et non les 47 autres.

La décision du service des incendies d’ordonner l’interdiction d’utiliser le foyer dans cet appartement – même si elle n’est pas contraignante -peut se comprendre, car il l’a inspecté. Mais étendre l’avis (encore une fois même si ce n’est pas contraignant) à l’ensemble des 47 appartements qu’il n’a pas inspectés nous apparaît particulièrement téméraire sinon abusif et relève de suppositions et de présomptions purement théoriques.

C’est comme les « chars »

Un ancien chef de pompier d’une petite ville nous a déjà répondu, quand on lui a fait ce genre de remarque, que les compagnies d’automobiles entre autres se permettaient de rappeler l’ensemble d’une catégorie de véhicules quand une seule avait un problème.

Nous lui avons répondu que ce n’est pas le fabricant de foyers qui découvre un « vice » - ce qui de toute évidence n’est pas le cas, mais un seul inspecteur qui décide quelque chose. Les deux situations sont nettement non comparables.

Pas moi, mon frère

Aucun professionnel membre d’un ordre professionnel (architecte – ingénieur ou technologue – se permettrait d’affirmer qu’un foyer ne peut être utilisé sans danger sans l’avoir examiné personnellement.

Il ne se permettrait pas – au risque de sanction par son Ordre professionnel – de déduire pour l’ensemble (comme dire que tous les ponts du Québec sont pourris sans les inspecter un à un). Aucun professionnel n’étendrait son opinion à l’ensemble à partir d’un échantillon comme l’a faite la personne inspectrice du service de prévention des incendies dans le cas de l’édifice de 48 appartements.

Conséquemment, si l’avis reçu par le copropriétaire du foyer inspecté a une certaine crédibilité il ne saurait en être de même de l’avis reçu pour les 47 autres appartements non inspectés¹. ➤

¹ Le conseil d’administration n’est absolument pas certain que tous les 47 appartements non inspectés ont un foyer et s’il y en a un, qu’il est fonctionnel.



Séguin & Haché, c.a.
S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés

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



CONSTRUCTION ARGUS inc.

Experts en restauration de bâtiments/
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

514 624-6536 FAX : 514 696-8995

License RBQ : 2543-4697-04

Surprise budgétaire



Chère association

Nous avons une surprise de taille; voici l'histoire.

Nous avons prévu au budget soumis à la consultation de la dernière assemblée annuelle un montant de 7,000 \$ pour la prime d'assurance. C'est environ 2 % de plus que l'an dernier. Surprise! Nous recevons un compte de 27,000 \$ pour la prime. Selon l'assureur, nous avons eu trop de réclamations.

20,000 \$ pour un syndicat de 26 unités, c'est environ 1,250 \$ par copropriétaire. Pour nous qui ne sommes pas riches, c'est beaucoup. Mais notre question n'est pas là.

Comme on a prévu 7,000 \$ au budget et qu'on a besoin de 27,000 \$, le conseil est-il obligé d'aller en assemblée pour consulter les copropriétaires sur cette différence de budget ou si le conseil peut cotiser le 20,000 \$ qui manque directement sans les consulter.

Réponse :

Vous pouvez cotiser tout de suite vos copropriétaires sans recourir à une assemblée extraordinaire (spéciale).

Pourquoi? Parce que les copropriétaires ont déjà été consultés sur le budget. Dans le budget, il y a le poste « assurance ». Une consultation ne consiste pas seulement à permettre aux copropriétaires de se défouler sur les coûts et de critiquer la manière de gérer du conseil. La consultation du budget permet surtout des questionnements sur la pertinence des chiffres soumis.

Tout le monde le savait!

Voyons voir! Vous dites que la prime augmente parce qu'il y a eu trop de réclamations.

Surement que vous avez parlé de ces réclamations dans le rapport du conseil de votre dernière assemblée. Sinon, dans une copropriété d'uniquement 26 unités, il faut croire que les gens le savent qu'il y a eu des incidents et des accidents. Tous les copropriétaires sont assez proche les uns les autres.

Ces copropriétaires auraient pu soulever cette question (de l'augmentation de la prime d'assurances) lors de la consultation. Ils auraient pu suggérer au conseil d'augmenter la provision du poste. S'ils ne l'ont pas fait, ce n'est pas faute d'opportunité.

J'aurais donc pu!

Vrai que le conseil, suite à la consultation annuelle sur le budget, avait le pouvoir de cotiser un montant supérieur à ce qu'il avait inscrit dans son projet budgétaire, mais vrai que les copropriétaires ont élu ce conseil sur la base des intentions budgétaires soumises.

On peut reprocher son manque de vision au conseil, mais on peut aussi reprocher leur manque de vision aux copropriétaires en assemblée. Les deux organes de décision ont leur blâme.

Constatation

Comme les copropriétaires ont été consultés sur la proposition budgétaire lors de la dernière assemblée, le conseil est légitimé d'émettre des avis de cotisation supplémentaires.

Peut-être le conseil sera-t-il gentil d'y joindre une feuille explicative dans laquelle il s'excuserait d'avoir mal prévu la réaction de l'assureur; mais le conseil peut cotiser.

Procédure de cotisation

Une petite chose cependant : ce n'est pas parce que le conseil s'est trompé qu'il peut changer les règles de la copropriété à son aise.

En cotisant, le conseil doit respecter le processus de paiement des charges. Dans la grande majorité des cas qui nous concernent, les versements des charges communes sont mensuels. Alors, dans le cas que nous discutons ici, les paiements devront être étalés sur une base mensuelle.

Pas question de cotisation spéciale – c'est-à-dire le versement d'une somme sur une base non mensuelle - sans demander à l'assemblée des copropriétaires de voter sur un mode différent de paiement.

Le Code toujours le code

La base de cette affirmation se retrouve à l'article 1054 du Code civil qui se lit comme suit :

1054 (2) LE RÈGLEMENT PORTE ÉGALEMENT SUR LA PROCÉDURE DE COTISATION ET DE RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

Vous lisez bien qu'il s'agit d'un règlement sous le pouvoir des copropriétaires. Si le conseil veut faire une « cotisation spéciale », c'est-à-dire cotiser sur une base différente que celle mensuelle, il doit demander aux copropriétaires d'ajuster le règlement sur la procédure de cotisation. S'il ne le fait pas, il devra cotiser sur une base mensuelle.

Évidemment, le conseil serait justifié de réclamer une rétroactivité pour les mois passés, mais ça se limite là.

Message à tous et toutes

C'est clair que les assureurs – qui sont de moins en moins nombreux à assurer la copropriété – ont commencé à ajuster le montant de leurs primes.

Avec des ratios de dégâts d'eau approchant les 55 % des primes perçues. Il est normal que ces entreprises soient nerveuses et sentent le besoin de réajuster les revenus aux besoins des pertes.

Les assureurs procèdent de deux façons : ils « ajustent » le niveau de la franchise pour les dégâts d'eau et augmentent la prime. De combien? Nous avons entendu des primes multipliées par 10 et des franchises atteindre des chiffres faramineux comme 250,000 \$ et 500,000 \$¹

Prenez vos précautions

¹ Ces syndicats comptent entre 100 et 200 copropriétaires et sont de très haut de gamme. La réfection des parties privatives coûte une fortune.



INNOVATION ET SAINTE GESTION

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

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

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

514 871-1234 ou
450 677-0007 poste 5531

www.laucandrique.ca

SOLUTION NO 1 • GESTION FINANCIÈRE

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

SOLUTION NO 2 • GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

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

SOLUTION NO 3 • GESTION COMPLÈTE

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

Bâissez votre plan bancaire.

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

Pour les gestionnaires et administrateurs des syndicats de copropriété

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

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

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



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

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

Autour des tribunaux



Marmotte c. Auto

Qui est responsable de la bonne conduite d’une marmotte sur le terrain du syndicat? Bonne question n’est-ce pas? Comme personne n’avait la réponse, tout le monde s’en est référé à madame la juge qui a sagement écouté l’affaire.

Les animaux sont nos amis?

Alors qu’elle était bien stationnée dans son espace privatif, l’auto d’une copropriétaire a reçu de la visite non invitée : une marmotte. Cette marmotte, que plusieurs personnes ont vues s’est amusée à ronger le filage de la Lexus de M. Leblanc; une facture de 721,12 \$.

Comme M. Leblanc n’est pas content de payer cette somme alors il met en demeure le syndicat, le gestionnaire du syndicat et l’administrateur en commandite du syndicat de la rembourser.

Explications

Pour vous aider à comprendre ce qui semble confus, il faut savoir que ce syndicat est une partie d’un complexe destiné à servir les personnes retraitées. Le complexe est bâti en « Y »; une aile est une copropriété divise; une aile est un secteur locatif; une aile est le secteur de soins de courte et moyenne durée tandis que le point de jointure est l’aire de tous les services (salle à dîner, salle de lecture, bref tout ce qu’il faut pour cette clientèle).

Sauf pour l’aile du syndicat (qui communique avec toutes les autres parties du complexe) le gestionnaire est une société en commandite, Administration Vent de L’Ouest. Ce gestionnaire est aussi exécuteur de certaines tâches normalement exécutées par le gérant du syndicat. C’est bien normal puisque tout se regroupe.

Stationnement intérieur

Dans l’aile du syndicat, le stationnement est composé de parties privatives. Il n’y a pas de case de stationnement partie commune; mais les allées de circulation sont communes. C’est Administration Vent de L’Ouest (Administrateur) qui a la responsabilité de gérer les stationnements intérieurs et de voir à l’entretien du garage.

C’est pourquoi M. Leblanc tient l’Administra-

teur responsable des dommages causés par la marmotte. Si la marmotte est entrée dans le garage, il faut que ce soit la faute de l’Administrateur. Évidemment, comme l’administrateur est engagé par le syndicat, les deux doivent le rembourser, car le premier est le gardien de la marmotte et l’autre est le responsable du premier.

Ouf!

Vous voyez comme c’est facile à suivre n’est-ce pas? C’est pourquoi madame la juge a pris 23 paragraphes pour décider quoi faire avec cela.

Ne soyez pas inquiets; nous ne prendrons pas 23 pages pour vous résumer l’affaire.

À qui appartient l’animal?

Selon le Code civil à l’article 1465, le propriétaire d’un animal doit réparer le dommage que celui-ci a causé. Cela est facile à comprendre.

La partie difficile pour M. Leblanc fut de prouver que la marmotte était propriété du syndicat, ou de l’Administrateur. Ça c’est un peu plus difficile.

Comme madame la juge l’a écrit, « *il a échoué dans sa preuve* ».

« *Dans ce cas* » a dit M. Leblanc « *le syndicat est le gardien des lieux; c’est plutôt l’article 1457 sur la responsabilité générale qui s’applique* ».

Amusons-nous

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

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

Pince-sans-rire, la magistrate a conclu avec le paragraphe 23 en écrivant « *Ceci étant, tant les personnes chargées de l’entretien des parties communes que les dirigeants du syndicat ne sauraient être tenus responsables des dommages causés à un véhicule à l’intérieur d’un garage, garé dans un espace privatif de surcroît. (ajoutons) par un animal non identifié qui n’appartient à personne et*

M. Leblanc a perdu! Avec dépens. ➤

Leblanc c. L’administration Vent de L’Ouest et SDC Vent de L’Ouest (18 décembre 2009) ASCQ 907

Récupérer les frais d’avocat

Il ne faut pas exagérer!

Votre déclaration contient une clause permettant de recouvrer les sommes versées en frais juridiques et extrajudiciaires pour faire valoir les droits du syndicat? Bravo!

Encore faut-il s’en servir avec sagesse pour ne pas dire parcimonie et ne pas exagérer. Ce genre de clause n’est pas la loterie et encore moins un bassin d’argent libre d’accès permettant la règlement de problèmes personnels.

Voici une petite histoire

Un syndicat compte parmi sa collectivité, un locataire pour le moins turbulent. Comble de coïncidence, ce locataire demeure en haut de la présidente du conseil.

Le locataire semble l’un de ces personnages donnant l’impression d’avoir été placés sur terre pour faire gagner le ciel aux citoyens qui l’entourent.

Ceci étant dit, ce locataire semble avoir pris vraiment beaucoup de place dans la collectivité. Il est turbulent et non respectueux des règlements : règlements conventionnels et d’immeuble.

La personne qui souffre le plus de ses agissements est celle qui demeure sous lui; comme déjà dit, elle occupe en plus le poste de présidente du syndicat. C’est la principale plaignante; mais pas la seule.



Les avis pleuvent

La présidente, au nom du conseil et représentante du syndicat, émet lettres d’avertissement après lettres d’avertissement; organise des rencontres de conciliation et d’explication avec le copropriétaire et le locataire, rien ne semble régler le problème.

À bout de patience, le conseil mandate un avocat pour prendre la relève.

C’est la guerre

Premier acte : une requête en résiliation de bail est déposée à la Régie du logement en vertu des dispositions de l’article 1079 du Code civil per-

mettant au syndicat de requérir un bris de bail basé sur le manque de discipline d’un locataire.

Deuxième acte : L’assemblée des copropriétaires se choque et trouve inacceptable de payer pour régler un problème causé par un simple locataire.

Conséquemment, l’assemblée adopte un règlement à hauteur de 51,74 % des voix exprimées (sur un quorum de 90,56 %) décidant de « *faire payer au copropriétaire impliqué les frais juridiques qu’il occasionne* ». Ces frais « juridiques » se sont élevés à 4,059.39 \$.

Troisième acte : il semble que le problème avec le locataire se soit réglé, car le syndicat est à l’étape de collecter le montant de ses dépenses d’avocat.

Après avoir envoyé la facture au copropriétaire, le syndicat reçoit une fin de non-recevoir; il n’a pas le choix et amène le tout devant notre régie de la copropriété à nous : la Cour des petites créances.

Quatrième acte : Nous rappelons que la facture d’avocat monte à 4059,33 \$. Le copropriétaire conteste. Les deux argumentent; et le juge tranche.

Voilà que le tribunal considère ce montant de frais d’avocat abusif. Mais oui! Abusif. Pas que la facture est trop élevée; non! Tout simplement que le syndicat a trop dépensé en frais d’avocat pour une banalité comme celle d’un locataire qui dérange tout le monde, qui rend la vie misérable à plusieurs et qui, à l’extrême, fait baisser la valeur économique de la copropriété.

Non, ce que le juge a dit est que le montant de la facture d’avocat est sûrement raisonnable, mais que le travail fait s’applique plutôt à satisfaire la présidente qui a souffert plus que les autres de l’indiscipline de notre locataire. Il condamne le copropriétaire à verser 500 \$ en compensation au syndicat.

Fin de la saga.

Commentaires

Il faut considérer la décision du tribunal comme étant une condamnation en dommage et non une décision basée sur la décision de l’assemblée des copropriétaires de refiler la facture au copropriétaire qui a un locataire turbulent.

Souvenez-vous que la décision a été prise à la majorité des voix présentes ou représentées, soit 51,74 %. Une décision concernant les frais extrajudiciaires relève sans contredit de l’acte constitutif de la copropriété car là il s’agit ni plus ni moins d’une clause pénale.

Une clause pénale selon les articles 1618 et suivants du Code civil doit être contractuelle pour être opposable aux tiers. Opposable aux tiers veut dire publié au Bureau de la publicité des droits par un notaire.

Le jugement ne parle pas de cet aspect du

problème et il n’est pas certain que la décision de l’assemblée soit un règlement conventionnel (à être publié). D’ailleurs, il n’a pas atteint le niveau des approbations requis (75 %).

Par contre, à lire le jugement, il y aurait conflit entre le copropriétaire (du locataire) et la présidente, de ce fait, le tribunal a jugé beaucoup plus en équité qu’en droit. Il a décidé de punir les deux personnes quoique la part de la présidente a vraisemblablement été payée par le syndicat. ➤

SDC 7155 M.B. Jodoin c. Romaro; (4 mars 2010) ASCQ 916

Frais administratifs pour les locateurs

Depuis des années que nous vous enseignons de travailler avec des frais administratifs afin d’instaurer un genre d’équité dans les charges communes.

Pourquoi un copropriétaire demandant un service particulier ferait-il payer ce service par l’ensemble de la collectivité?

Des exemples?

Par exemple : Un copropriétaire demande au conseil une autorisation de rénover son intérieur; c’est une requête qui demande du temps et de l’énergie au conseil et aux personnes qui administrent l’immeuble.

Pourquoi n’y aurait-il pas des frais administratifs pour ce genre de situation?

Par exemple : Quand un copropriétaire loue son appartement, cela amène du travail à la fois au conseil, à la gestion et au personnel du syndicat.

Pourquoi il n’y aurait pas une charge pour compenser les efforts de mettre les dossiers en ordre et d’accueillir une personne qui n’est pas copropriétaire?

On ne s’énerve pas

Un syndicat de copropriété établit un règlement de frais administratifs pour les locations. Tout copropriétaire qui veut louer doit verser 300 \$ au syndicat pour chaque location.

Ça fonctionne très bien jusqu’à ce qu’un copropriétaire locateur considère ce 300 \$ comme une arnaque. Il paye, car il ne veut pas se faire flanquer une hypothèque légale ou autre et s’adresse immédiatement au tribunal pour se faire rembourser les montants versés.

Il est important de noter que la déclaration originale de 1990 prévoyait déjà un versement de 100\$ pour chaque location. Avec les années les copropriétaires ont ajusté le montant.

Mon droit; ton droit

Les copropriétaires, comme on doit s’y attendre, plaident que la location de leur unité est un droit fondamental inscrit à la déclaration de copropriété et qu’un montant lié à ce droit est ni plus ni moins une taxe discriminatoire envers les locateurs.

Pour sa part le syndicat, par la voix de son président et de son gérant, a informé le tribunal qu’il n’y avait pas de secret ni de piège dans ces frais d’administration, car il couvre les coûts réels du syndicat engendrés par une location.

Le président a d’ailleurs déposé une longue liste de tâches reliées à ce genre d’activité (coordination des concierges et surintendant; surveillance accrue; paperasse incluant la mise à jour du registre; etc.)

Comme ces tâches augmentent la charge de la gestion, les frais d’administration compensent uniquement les coûts réels tels qu’encourus.

Bémol

Il faut noter toutefois – et c’est cité au jugement – que la somme de 300 \$ (bientôt augmentée à 500 \$ - est supérieure aux coûts réels encourus par le syndicat lorsqu’un locateur loue. La charge élevée se vaut aussi un incitatif aux copropriétaires d’habiter eux-mêmes leur partie privative et de ne pas la louer.

La juge l’écrit et trouve cela bien correct.

Pas une surprise

Ce que le tribunal a aussi noté est que le copropriétaire demandeur, lorsqu’il a acheté son unité privative, il savait qu’il y aurait des frais, car c’était écrit en toutes lettres dans la déclaration de copropriété.

La charge n’est pas une surprise. Les nouveaux montants peuvent être un irritant, mais ne peuvent être une surprise. Les copropriétaires ont le droit d’ajuster à leur guise le montant des frais rechargeables. Ils l’ont fait ici au moins 3 fois en 20 ans.

La juge a trouvé cela parfaitement normal.

Dernier souffle

Sur le dernier argument du copropriétaire qui soulevait le droit absolu de louer, le tribunal a rappelé le jugement Kilzi dans lequel la Cour d’appel a clairement indiqué le droit pour un syndicat de régler un droit.

Le syndicat ne peut pas enlever le droit de louer, mais le syndicat peut en régir l’exercice. Dans le cas qui nous préoccupe, c’est cette notion du jugement Kilzi que le tribunal a retenu,

Le copropriétaire doit payer! ➤

Chidiac & al c. SDC Condominium Club Marin II; ASCQ

Pour les copropriétaires

Obligation de s'assurer

Voici un intéressant jugement qui met en relief un aspect souvent négligé de la vie en copropriété : l'assurance obligatoire des copropriétaires.

L'histoire

Une copropriétaire est victime d'un dégât d'eau causé par le bris intentionnel d'un gicleur. Intentionnel pour ne pas dire criminel puisque le coupable est un malfaiteur qui s'est introduit dans l'immeuble.

Mais comme personne ne connaît ce vandale, le syndicat – et son assureur – a tout réparé et chacun des copropriétaires s'est occupé des améliorations à leurs parties privatives.

Sauf que la copropriétaire dans cette cause n'avait pas d'assurance et a achevé sa réclamation au syndicat pour les dommages subis. Ayant limité sa perte à 7,000 \$ elle est allée aux petites créances.

Prescription

L'appartement de la copropriétaire est loué. Ne demeurant pas là, elle ne s'est pas trop occupée de ses affaires et ce n'est que presque 4 ans plus tard qu'elle a réclamé au syndicat.

Comme nous le savons, en vertu de l'article 2925 du Code civil, la prescription générale pour toute réclamation est de 3 ans. Si vous n'entrez pas une action judiciaire dans les trois ans de la survenance de la perte, vous perdez votre droit. C'est ce qui se passe ici.

Il y a aussi l'assurance

Le tribunal est prêt à rejeter la réclamation sur cette base de la prescription, mais le juge décide de laisser cet aspect du dossier de côté et s'attaque plutôt au fait que la madame n'est pas assurée.

L'acte constitutif de la déclaration de copropriété est très clair : chaque copropriétaire doit s'assurer.

« Sur la base des documents au dossier, le tribunal doit constater la tardivité du recours. Mais il y a plus. À l'époque des dommages, en février 2005, la propriétaire avait mis un terme à son assurance habitation à l'égard de sa partie privative.

Cette décision unilatérale de la copropriétaire constituait une violation d'un article de l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.

En conséquence, le Syndicat n'est pas tenu de compenser les dommages subis par un copropriétaire qui n'a pas respecté la déclaration de copropriété l'obligeant à assurer ses biens dans sa partie privative. »

De la bouche du cheval

Les trois paragraphes précédents en italiques sont les mots du juge; ils sont dans le jugement. Nous pensons qu'ils sont clairs et précis.

Bonne réponse

On nous pose souvent la question : comment s'assurer que nos copropriétaires sont assurés?

C'est impossible. Une infraction à une clause de la déclaration se règle par injonction. Personne à l'association ne croit qu'un juge de la Cour supérieure va accorder une injonction pour ce sujet.

Alors, toujours vous nous demandez, qu'est-ce qu'on fait? Le présent jugement vous donne une réponse.



Deuxième prise

C'est la deuxième fois que ce sujet est soulevé devant la Cour du Québec, division des petites créances.

En 2002, la cause *Malka c. SDC Rembrandt* (ASCQ 873) le juge Armando Aznar, à l'intérieur d'une décision passablement difficile à déchiffrer avait tout de même clairement rejeté la demande de la copropriétaire parce qu'elle n'avait pas respecté la clause de la déclaration qui oblige de s'assurer.

Le Syndicat n'est pas tenu de compenser les dommages subis par un copropriétaire qui n'a pas respecté la déclaration de copropriété l'obligeant à assurer ses biens dans sa partie privative.

Le jugement

Notre position

C'est la position de l'ASCQ depuis l'arrivée du nouveau Code qui oblige le syndicat à s'assurer sans obliger le copropriétaire à faire de même.

Nous avons toujours soutenu – comme la Cour d'appel l'a répété souvent – que la déclaration a force de loi à l'exclusion des dispositions d'ordre public de direction du Code civil notamment.

Donc la déclaration – l'acte constitutif, on s'entend – oblige le copropriétaire de s'assurer, il doit s'assurer. Le syndicat n'est pas le gardien du copropriétaire; il n'a pas à border chaque soir dans son lit. C'est au copropriétaire à voir à ses affaires et non pas au syndicat.

Bref, la sanction pour un copropriétaire qui ne respecte pas la disposition de la déclaration l'obligeant à s'assurer se résume dans les deux jugements que nous citons : il paiera ses dommages lui-même.

Responsabilité civile

Autre question intéressante à soulever. Si le copropriétaire s'organise avec ses dommages des biens quand il n'est pas assuré, qu'arrive-t-il avec sa responsabilité civile?

Par exemple, ce copropriétaire non assuré cause un dommage. Sa responsabilité ne fait pas de doute. Le syndicat, comme la loi le dit, répare tout. Avec l'aide de son assureur évidemment. Le syndicat versa sa franchise et comme c'est reconnu

maintenant il peut réclamer ce qu'il dépense (sa franchise) au copropriétaire fautif.

D'habitude, l'assureur du copropriétaire prend fait et cause et rembourse le syndicat. Ici, dans notre exemple, il n'y a pas d'assureur du copropriétaire. Cela veut-il dire que le syndicat perd son argent?

Pas du tout.

Un copropriétaire qui ne s'assure pas consent à payer lui-même toutes les réclamations; qu'elles soient d'un dollar ou d'un million de dollars. ▀

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

TBS
875, 53rd Avenue
Lachine (Québec)
H8T 2Z7

Ian Alexander, BA, M.P.A.
Building Envelope Specialist-
Structural - Air & Water Infiltration

Tel: 514 637-2561
Cell: 514 795-3567
Fax: 514 637-3511
alexih@videotron.ca

www.techconbuildingservices.com

Danielle Macpherson
Présidente

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

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

La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

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

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

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
immobilier.com

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

À quelques clics de votre nouvelle demeure !



*Spécialiste
en conduits
de sècheuse*

514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



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**



ISO 9002

Tim Argento, c.s.o.
Directeur Général

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



Poisson, Prud'Homme & Associés
Évaluateurs agréés
Conseillers en immeubles

Fabien Prud'Homme, É.A., AACI, P.App
Président

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

Courriel : fprudhomme@ppa.qc.ca
Site Internet : www.ppa.qc.ca



T 819.778.2441
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca
www.gestionquanta.ca

Adresse de nos bureaux :
14-A rue Cholette
Gatineau (Québec)
J8Y 1J6

Marc Brousseau
PRÉSIDENT
mbrousseau@gestionquanta.ca



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

Robert Flowers

(514) 878-3828



**Une équipe
expérimentée
à votre service**

514 991-4645
www.a1calfeutrage.com

Comment ça fonctionne ?

Quorum et assemblée



Gérald Denoncin, LL.B. | Conseiller aux membres de l'ASCO

Il n'y a qu'un seul article dans le nouveau code civil traitant

du quorum à l'assemblée des copropriétaires, c'est l'article 1089 que voici :

LE QUORUM, À L'ASSEMBLÉE, EST CONSTITUÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES DÉTENANT LA MAJORITÉ DES VOIX.

SI LE QUORUM N'EST PAS ATTEINT, L'ASSEMBLÉE EST ALORS AJOURNÉE À UNE AUTRE DATE, DONT AVIS EST DONNÉ À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES; LES 3/4 DES MEMBRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS À LA NOUVELLE ASSEMBLÉE Y CONSTITUENT LE QUORUM.

L'ASSEMBLÉE OÙ IL N'Y A PLUS QUORUM DOIT ÊTRE AJOURNÉE SI UN COPROPRIÉTAIRE LE RÉCLAME.

Cet article est à la fois simple et compliqué. Permettez-nous de vous présenter une analyse pratique de ces modalités imposées dans cette clause importante de notre code civil.

Décortiquons

Voyons voir les éléments de l'article 1089.

- Le quorum est formé par les copropriétaires détenant une majorité des voix;
- Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est remise;
- La remise doit être à une autre date (que celle de l'assemblée sans quorum) et tous les copropriétaires doivent en être avisés;
- Il y a obligatoirement quorum à la nouvelle date; il est formé des 3/4 des voix enregistrées;
- Une assemblée doit être ajournée si un copropriétaire demande la vérification du quorum et qu'il n'y en a plus;

Examinons ensemble ces différentes sections de l'article 1089 et leurs applications les unes par rapport aux autres.

Définition

Qu'est-ce qu'un « quorum ».

Quorum vient du latin ; il se traduit par le mot « qui » en visant une pluralité (génitif pluriel, pour les férus).

Quorum est donc un ensemble de personnes réunies pour un but ou une cause. La coutume, la réglementation ou la loi détermine le « nombre » minimum de personnes pour que la réunion devienne délibérante. Ce nombre, quand il est atteint, s'appelle *Quorum*.

En copropriété divise, le « *Quorum* » est formé de la majorité des voix. Même si la coutume tenace maintient que le quorum est formé de 50%+1, ce n'est pas tout à fait exact. Le Code à son article 1089, dit que le *Quorum* est formé d'une « majorité » de voix et non pas de « la moitié plus un »

Pourquoi cette nuance? Pour deux raisons principales :

- Le total des voix habiles à former le quorum n'est pas toujours un chiffre rond;
- En copropriété divise, les « voix » peuvent être fractionnées entre plusieurs personnes nommées, au Code, « copropriétaires indivisaires¹ »

Formation du quorum

Autre question qui surgit : Qui peut former le quorum en copropriété divise? Uniquement des copropriétaires. Encore doivent-ils être habiles à y assister;

Copropriétaire

Savoir qui est copropriétaire est simple : une vérification au Bureau de la publicité des droits² vous donnera la réponse. Vous y découvrirez même le nom des copropriétaires indivisaires s'il y en a.

Habile à y assister

Quels copropriétaires sont « *habiles à assister* » à l'assemblée?

Ceux qui ont droit de voter. Qui a droit de voter?

Ça aussi c'est simple : les copropriétaires qui ne sont pas en retard de plus de trois mois dans le paiement de leurs charges³. En d'autres mots, ceux qui ne payent pas ne sont pas « habiles » à assister à l'assemblée; conséquemment, ils ne peuvent pas aider à former le quorum.

Le quorum, c'est la majorité des voix habiles à assister à l'assemblée.

S'il y a des copropriétaires qui perdent leur droit de vote, vous soustrayez leurs voix du total et c'est la majorité des voix habiles à voter qui forment quorum

propriétaires ne payent pas leurs charges, il y aura quorum si les copropriétaires « habiles » à assister à l'assemblée se présentent et forment la majorité des voix.

Voici comment le quorum se compte lorsqu'il y des copropriétaires inhabiles à assister à l'assemblée; donc « inhabiles » à former quorum.

Exemple

Par exemple : votre syndicat compte 100,000 voix. Il y en a 10,000 qui ne sont pas « habiles » à voter donc « inhabiles » à assister ou – en d'autres termes – « inhabiles » à participer au quorum.

100,000 voix moins 10,000 voix égalent 90,000 voix « habiles » à assister à l'assemblée. La base du calcul du quorum sera 90,000 voix

¹ 1090, C.c.Q.- Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise. (nous soulignons)

² On trouve le Bureau de la publicité des droits sur l'Internet à www.registrefoncier.gouv.qc.ca. Il y a des frais de recherche.

³ 1094 LE COPROPRIÉTAIRE QUI, DEPUIS PLUS QUE 3 MOIS, N'A PAS ACQUITTÉ SA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES OU SA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE, EST PRIVÉ DE SON DROIT DE VOTE.



(et non pas 100,000). Pour obtenir quorum, ce syndicat aura besoin de plus de 45,000 voix pour avoir quorum.

Autre exemple

Vous avez 100,000 voix; il y en a 90,000 voix « inhabiles » (qui ne payent pas leurs charges depuis 3 mois), votre base de voix « habiles » à assister à l'assemblée est de 10,000 et vous aurez besoin de **plus de 5,000 voix** pour avoir quorum à votre assemblée. Pas plus compliqué que cela.

Autre question : « *Cela veut dire, dans le dernier exemple, que nous n'aurons pas quorum si uniquement 5,000 voix s'enregistrent?* » Vous avez raison : il vous faudra PLUS de 5,000 voix pour avoir quorum.

« *Vous voulez dire : 5,000 voix PLUS une?* » Non ! Nous disons que ça vous prend PLUS de 5,000 voix et non pas 5,000 voix PLUS une (5,001).

N'oubliez pas les indivisaires. Si, pour une fraction, un couple est copropriétaire moitié-moitié et qu'un seul se présente à l'assemblée il est possible que les voix enregistrées soient de 5,000½. Comme 5,000½ voix est supérieures à 5,000, vous avez le quorum.

C'est quand le quorum

Prenons pour exemple que l'assemblée annuelle est convoquée pour 19 heures. À cette heure précise, vous n'avez pas quorum. Question : « *Est-ce à dire qu'un manque de quorum à 19 heures nous oblige à remettre l'assemblée annuelle à une autre date?* » Ce serait un peu sévère de répondre OUI sans nuance mais strictement parlant, c'est le cas. Si à l'heure précise de la convocation il n'y a pas quorum, l'assemblée est ajournée.

Nous allons tous reconnaître que cela n'arrive pas, surtout pour l'assemblée annuelle où la patience est de règle. D'ailleurs dans beaucoup de déclarations pré-1994 il y a une provision imposant un délai d'une heure avant de décréter le manque de quorum. Après 1994, ce délai, si délai il y a, est inscrit à votre règlement de l'immeuble⁴.

Ajournement

Dernière question : « *Qu'arrive-t-il si nous n'avons pas quorum à l'assemblée annuelle?* » Comme le dit le deuxième paragraphe de l'article 1089 du Code civil, ***SI LE QUORUM N'EST PAS ATTEINT, L'ASSEMBLÉE EST ALORS AJOURNÉE À UNE AUTRE DATE, DONT AVIS EST DONNÉ À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES***. Voilà!

S'il n'y a pas quorum à l'heure fixée pour l'assemblée, celle-ci ne peut pas se tenir et doit être remise (convoquée de nouveau). Il est important de noter qu'il y a deux prescriptions précises pour cette remise :

- Elle doit être à une autre date ;
- Tous les copropriétaires doivent être convoqués par écrit; Petite précision à propos de la date de la prochaine assemblée. Bien souvent, on peut lire, dans grand nombre de déclarations,

des clauses telles que « Si le quorum n'est pas atteint dans l'heure de l'ouverture de l'assemblée, une autre assemblée devra être convoquée dans les 15 jours suivant la première à laquelle le quorum n'a pu être atteint. ».

Trop souvent, les conseils d'administration pensent que la seconde assemblée doit être tenue en dedans des 15 jours qui suivent la première.

Que ferez-vous si votre déclaration dit que la seconde assemblée doit être convoquée dans les 5 jours de la première, sachant que vous devez envoyer un avis de convocation écrit à tous les copropriétaires?

En réalité, l'assemblée doit être convoquée dans les 15 jours (ou tout autre délai indiqué dans la déclaration). C'est-à-dire que les avis de convocation doivent être envoyés dans les 15 jours.

Cela ne veut pas dire que l'assemblée doit se tenir dans les 15 jours qui suivent la première.

Tout le monde?

Question : « *On invite tous les copropriétaires ? Même ceux qui sont « inhabiles » à y assister ?* »

Si on s'en réfère au Code civil, il n'y aurait pas lieu de convoquer les copropriétaires qui ont accumulé plus de trois mois de contribution aux charges communes impayées.

L'article 346 nous dit en effet ceci :

346 L'AVIS DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE INDIQUE LA DATE, L'HEURE ET LE LIEU OÙ ELLE EST TENUE, AINSI QUE L'ORDRE DU JOUR; IL EST ENVOYÉ À CHACUN DES [COPROPRIÉTAIRES] HABILES À Y ASSISTER, AU MOINS DIX JOURS, MAIS PAS PLUS DE QUARANTE-CINQ JOURS AVANT L'ASSEMBLÉE.

Ceci voudrait dire, que le conseil d'administration – c'est lui qui a la responsabilité d'inviter les copropriétaires à une assemblée – ne convoque pas ceux et celles qui sont « inhabiles » à y assister. À moins que votre déclaration contienne une clause spécifique obligeant d'inviter ces délinquants à l'assemblée.

Sont « inhabile » à assister à l'assemblée, les copropriétaires ayant plus de trois mois de contributions aux charges communes impayées.

Ceci est renforcé par le fait que, de plus en plus, les notaires

introduisent dans la déclaration de copropriété des clauses du style « Nonobstant le fait qu'un copropriétaire soit inhabile à assister à l'assemblée des copropriétaires parce qu'il n'a pas payé ses charges il doit recevoir les documents de convocation et être accepté à l'assemblée sans qu'il ait droit de parler ou voter. De plus, il n'aura pas le droit à délégation (procuration) »

On peut en effet (*a contrario*) se poser la question de l'utilité d'une telle clause si le principe n'est pas qu'il ne faut pas convoquer les copropriétaires en défaut.

Attention aux nuances!

Nous pensons toutefois que, en pratique, il y a lieu de lire l'article 346 du Code civil en regard avec l'article 1094

'1094 LE COPROPRIÉTAIRE QUI, DEPUIS PLUS QUE 3 MOIS, N'A PAS ACQUITTÉ SA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES OU SA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE, EST PRIVÉ DE SON DROIT DE VOTE.

Cet article – qui est à la section de la copropriété du Code civil et non à celle des personnes morales comme c'est le cas pour l'article 346 - parle du « droit de vote » et non du droit d'assister à l'assemblée générale. Il faudrait conséquemment retenir qu'un copropriétaire ne perd pas sa qualité de copropriétaire lorsqu'il est en défaut de payer ses contributions aux charges communes depuis plus de 3 mois. Il reste copropriétaire et conserve son droit d'assister à l'assemblée générale, droit qu'il ne faut pas confondre avec le droit de vote.

En ce sens, l'article 346 du Code civil, lorsqu'il parle d'être « habile à assister » à l'assemblée, vise en fait la qualité de « copropriétaire » (tous sans exception) et non seulement le copropriétaire ayant payé ses contributions aux charges communes.

En bref, tout copropriétaire devrait être convoqué à l'assemblée en raison de sa qualité de copropriétaire, peut importe qu'il ait ou non payé sa contribution aux charges communes.

Dans tous les cas, cependant, les copropriétaires en retard de plus de 3 mois dans le paiement des charges

- ne comptent pas dans le quorum;
- n'ont pas le droit de parole; et
- n'ont surtout pas le droit de voter.

Quorum et ajournement

Maintenant, examinons le quatrième élément de l'article 1089 C.c.Q. : le quorum.

La loi dit que le quorum, à une assemblée ajournée, est composé des trois quarts (³/₄) des voix présentes ou représentées.

Pas simple à comprendre à première vue, mais facile avec quelques explications.

Premièrement

Le nouveau Code civil a corrigé une importante lacune de l'ancien Code : l'établissement du quorum pour un ajournement. Il est intéressant de savoir que plusieurs copropriétés de l'ancien Code n'ont jamais tenu d'assemblée annuelle car ils n'ont jamais pu avoir le quorum.

Avec l'article 1089 du nouveau Code, il ne peut jamais y avoir plus que 2 convocations d'assemblées par année car il y a toujours un quorum à la deuxième qu'on appelle « ajournement »

Répétons

Il est important de répéter : s'il n'y a pas quorum à la première assemblée annuelle, il y a obligatoirement un quorum à l'ajournement.

Comment on compte

L'article 1089 dit que « le quorum à un ajournement est constitué des ³/₄ des voix présentes ou représentées ». Voici comment cela fonctionne.

- Vous avez fixé une heure d'assemblée (disons 19 heures);
- Vous enregistrez des présences jusqu'à cette heure précise (19 heures, celle du début d'assemblée);
- C'est à cette heure précise (à 19 heures) que le quorum est fixé;
- Durant l'assemblée, tant et aussi longtemps qu'il y aura ³/₄ des voix enregistrées à 19 heures précises, il y aura quorum.

Reprenons

- L'ajournement est fixé à 19 heures;
- Quelqu'un enregistre les présences jusqu'à 19 heures;
- À 19 heures précises, quelqu'un compte le nombre de voix enregistrées incluant les procurations.
- Ce chiffre, disons 100 voix sur 1000 du syndicat, est LE quorum;
- Tant et aussi longtemps qu'il y aura 75 voix (trois quarts du chiffre 100 qui forme le quorum) présentes dans la salle, il y aura quorum et on peut procéder avec l'ordre du jour.
- Tous les copropriétaires qui s'enregistrent après 19 heures ne comptent pas dans le quorum de base mais serviront à maintenir le quorum si jamais beaucoup de copropriétaires quittent tôt.

Pourquoi les trois quarts?

Le législateur a prévu nous donner un petit coussin juste au cas où un ou deux copropriétaires auraient envie de fumer ou de quitter prématurément l'assemblée; sans compter les petits comiques qui pourraient s'amuser à sortir en demandant le quorum... juste pour agacer.

En bref...

Le quorum est atteint lorsque sont présents ou représentés les copropriétaires « habiles » constituant, ensemble, plus de la moitié des droits de vote.

Si vous n'obtenez pas cette majorité lors de la première assemblée convoquée, votre quorum sera de toute façon acquis lors de la seconde assemblée que vous convoquerez ensuite, dès le moment où vous avez au moins un copropriétaire dans la salle (pour autant qu'il n'ait pas plus de 3 mois de charges communes impayés).

Donc, pas d'inquiétude : si vous n'avez pas le quorum au premier essai, vous l'aurez au second, c'est quasi certain.

Retenez et rappelez aussi aux copropriétaires – surtout ceux qui ont tendance à être absents aux assemblées – que certaines décisions pourraient parfois être prises par une très forte minorité et seraient applicables à la totalité des copropriétaires.

Tout est une question de sensibilisation et de responsabilisation des copropriétaires... ➤

OFFRE EXCLUSIVE

de CondoMARKETING

Message important à tous les administrateurs des syndicats membres de l'ASCQ

Comme vous le savez, l'Association des syndicats de copropriété du Québec travaille à toujours offrir d'excellents conseils et services à ses membres. C'est dans cette optique que la firme CondoMarketing peut vous permettre d'obtenir le remboursement de votre adhésion annuelle à l'ASCQ.

En effet, le programme d'accès à l'implantation des sites Internet CondoRéseau, développé par CondoMarketing, permet à un agent immobilier d'être le commanditaire exclusif (section agent immobilier) de votre site. Ainsi, ce programme d'accès exclusif offre au syndicat d'obtenir sans aucuns frais :

- 1- Le remboursement de sa cotisation annuelle à l'ASCQ *;
- 2- L'implantation et l'utilisation du site Internet CondoRéseau;
- 3- La formation du ou des responsables de l'entretien du site.

* Cotisation de l'année en cours

Cette offre est pour une durée limitée et peut être modifiée sans préavis



Profitez donc dès maintenant de cette opportunité et réalisez des économies intéressantes pour votre syndicat tout en bénéficiant des services de l'ASCQ et d'un site Internet pour mieux partager l'information ainsi que les documents de gestion avec l'ensemble de vos copropriétaires. ▶

Pour information, veuillez communiquer avec un de nos représentants

COMMUNICATION
CondoMARKETING

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

Gibeau Calfeutrage Inc.

vous aide à équilibrer votre budget



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

FINANCEMENT
SANS INTERMÉDIAIRE

* Sous certaines conditions

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

www.gibeaucafeutrage.com

ALUMINEX

Entrepreneur
en revêtement extérieur

▶ Aluminium
▶ Vinyl
▶ Canexel

Rénovation extérieur

Tél : 514 212-8121

Licence numéro 5608-5160-01

Division Étanchéité Totale
9165-6413 Québec Inc

INFOCONDO

[Publireportage]

Conseil de sécurité – Entretien des bâtiments

Régie du bâtiment Québec

Montréal, 11 mai 2010

La Régie du bâtiment du Québec tient à rappeler aux propriétaires et aux gestionnaires de bâtiments que la vigilance et la prévention demeurent les moyens les plus sûrs d'éviter une situation dramatique. Mentionnons que le propriétaire a l'obligation d'assurer la sécurité des personnes qui habitent où fréquentent ses édifices.

Par conséquent, la Régie recommande fortement de mettre en place un programme d'inspection adapté à la fois à l'âge du bâtiment, au type de construction et à la nature des observations qui sont faites lors de vérifications visuelles.

Façades et stationnements

Certains indices de détérioration de façades peuvent être détectés par le propriétaire et devraient lui indiquer qu'une inspection plus approfondie est nécessaire. Mentionnons, à titre d'exemple, des fissures, des taches de rouille, des signes de détérioration aux balcons ou encore des blocs (pierre ou béton) et des briques déplacés ainsi que des joints détériorés du revêtement extérieur de l'édifice, etc. De plus, tout équipement installé sur une façade doit y être attaché de façon sécuritaire.

D'autre part, rappelons que les stationnements étagés sont des structures exposées à l'eau, au sel de déglacage et à l'humidité ce qui accélère leur vieillissement. En conséquence, celles-ci requièrent un suivi périodique et systématique. Un propriétaire de stationnement étagé, qui remarque des infiltrations d'eau, des traces de sel (efflorescences) ou des armatures apparentes, devrait mandater un professionnel qui lui indiquera les réparations nécessaires à effectuer pour assurer la sécurité du public.

Prévenir pour minimiser les coûts

Bien sûr, une inspection de routine effectuée par le propriétaire contribue grandement au maintien en bon état apparent du bâtiment. Toutefois, au fur et à mesure que la structure prend de l'âge, il faut penser à utiliser des méthodes d'investigation qui permettent de connaître l'état réel de la structure au cœur même des matériaux.

Il est bon de rappeler que des vérifications préventives effectuées périodiquement par des professionnels éviteront au propriétaire des dépenses supplémentaires pour la réparation de problèmes qui seront ainsi plus rapidement décelés.

La Régie tient à rappeler que le propriétaire d'un édifice est toujours le responsable de la sécurité du public qui y accède. Afin de soutenir les propriétaires dans leurs obligations, la Régie rend disponibles dans son site Internet (www.rbq.gouv.qc.ca) quelques documents de référence portant sur l'entretien des bâtiments.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général, Régie du bâtiment

Michel Beaudoin

CONDO
ressources.com

Gestionnaires Copropriétaires

Question? Expert
Conseil Problème?

Nos professionnels et experts

vous répondent
en 48 heures!

INFOCONDO

[Publireportage]

L'assurance multirisque des immeubles en copropriété... Soyez prévoyants : C'EST LA LOI!

En tant qu'agent en assurance de dommages, je constate trop souvent que les administrateurs de syndicats de copropriété, en accord avec les copropriétaires, négligent d'assurer l'immeuble à 100 % de sa valeur afin de sauver quelques dollars. Bien qu'il puisse être tentant de couper dans les frais reliés aux assurances en péchant par excès d'optimisme, cette pratique est pour le moins risquée et, pour tout dire, illégale...

En effet, l'article 1073 du Code civil du Québec stipule clairement que tout immeuble en copropriété doit être couvert dans son entier par une assurance, et ce, pour la valeur à neuf du bâtiment. Une assurance responsabilité civile est également exigée. Voici le texte intégral de cet article de loi :

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

En cas de sinistre, si l'immeuble n'est pas assuré pour une valeur assez élevée, il se peut que l'indemnité soit insuffisante et que chacun des copropriétaires doive combler les fonds manquants pour les réparations ou la reconstruction. Et ces frais sont normalement beaucoup plus élevés que ceux reliés à l'assurance...

De plus, sachez que l'assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants d'immeubles en copropriété ne couvre pas ce type de négligence.

Pour obtenir une évaluation fiable de la valeur à neuf d'un immeuble, il est conseillé d'avoir recours à un évaluateur agréé reconnu par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (www.oeaq.qc.ca). Votre agent en assurance de dommages peut également vous conseiller en la matière. Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à me contacter au 819 776-1047 ou sans frais au 1 888 776-1047.

Permettez à votre assureur de bien vous servir : établissez des fondements solides pour votre protection d'assurance, afin qu'elle corresponde à vos besoins réels!

Francis Ouellet, PAA
Agent en assurance de dommages
www.assurancesfrancisouellet.com

Vacances 2010



VEUILLEZ PRENDRE NOTE QUE LES BUREAUX
DE L'ASSOCIATION SERONT FERMÉS DU
LUNDI 19 JUILLET AU VENDREDI 30 JUILLET 2010

PLEASE TAKE NOTE THAT OUR OFFICE
WILL BE CLOSED FOR THE SUMMER HOLIDAYS FROM
MONDAY, JULY 19TH TO FRIDAY, JULY 30TH 2010

Bonne vacances à tous!

Nos services

Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE Avec Standard Life

Pour vos employés

Informez-vous
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

RONA

Fière partenaire de l'ASCQ

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

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)
Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)
Free for active members

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.

Assurance Copropriété Police adaptée aux syndicats membres

**Groupe Patrick Ménard
Assurances inc.**

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

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte de
25%
sur peinture

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

AIR TECH 2001

ESTIMATION GRATUITE

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL
INDUSTRIEL - INSTITUTIONNEL

NETTOYAGE DE CONDUITS
CONDUITS DE SÈCHEUSES

514 570-4645
WWW.AIRTECH2001.COM

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

www.condomarketing.ca

La vie de château dans Côte-des-Neiges...

En 1975, s’amorçait la construction du Château Decelles, l’un des premiers immeubles constitué en copropriété à Montréal. Le promoteur, la firme Belcourt, destinait initialement cet immeuble à une vocation hôtelière. Il semble cependant qu’il a plutôt flairé la bonne affaire et transformé ce projet en copropriété divise.

La localisation unique de cet édifice a rapidement conquis de nombreux acheteurs qui recherchaient un environnement et une qualité de vie répondant à leurs attentes. On retrouve ici le calme de la nature et à quelques pas, un mode de vie urbain...à l’européenne. Le quartier Côte-des-Neiges possède plusieurs attraits dont la proximité avec le Mont-Royal et ses nombreux pavillons universitaires et collèges réputés comme Notre Dame et Brébeuf, le voisinage de restaurants, terrasses et boutiques qui reflètent avec éloquence la diversité culturelle de cet arrondissement très vivant. L’Oratoire St-Joseph et les grands hôpitaux complètent l’aspect touristique et médical des lieux. Particularité étonnante : un ruisseau en provenance de la montagne voisine coule paisiblement sous les fondations de l’immeuble ...

UN CONSEIL D’ADMINISTRATION IMPLIQUÉ...

Les copropriétaires du Château Decelles constituent depuis 1975, une clientèle homogène et stable. Ils ont alors tôt fait de prendre en main leur destinée afin de préserver leur investissement. Les copropriétaires ont en commun d’aimer habiter cet endroit et ils en retirent une fierté et un fort sentiment d’appartenance. Leurs objectifs collectifs sont :

- le respect des copropriétaires sans favoritisme pour qui que ce soit,
- le vote d’un mandat fort de l’Assemblée générale (90 – 95 %



- des voix présentes ou représentées chaque année).
- penser à la fois au collectif et à l’individu,
- contribuer maintenant...à la longévité de l’immeuble.
- selon la politique de Château Decelles, l’apparence d’une copropriété dépend moins de son âge que de son entretien.

Au Château Decelles, on valorise le sens des responsabilités des administrateurs, la volonté de servir, la délégation des tâches, la recherche des compétences, l’organisation méthodique et la planification du travail, le suivi ponctuel des tâches administratives, financières et d’intendance. La communication et la transparence envers les copropriétaires font aussi partie des priorités.

Selon les dires de M. André Revez, administrateur très impliqué et président du Conseil d’Administration (CA) du syndicat, les nombreux administrateurs bénévoles qui se sont succédés ont toujours œuvré dans le sens de la poursuite de ces objectifs. Cependant, M.Revez souligne que la bonne volonté ne suffit pas toujours pour agir comme administrateur. Il faut posséder un minimum de compétences techniques ou administratives en plus d’avoir le temps et l’énergie nécessaires à consacrer aux destinées d’une petite entreprise, tel un syndicat de copropriété.

Celui-ci mentionne avec raison que « l’ordre soulage la mémoire... », d’où la consultation régulière d’un tableau synoptique des interventions à venir, mais encore faut-il développer avec nos fournisseurs de services et employés, des relations basées sur la confiance et la loyauté. Si l’on exige d’eux le professionnalisme et la ponctualité, on doit s’attendre aussi à payer le juste prix. Il favorise le recours à une liste de fournisseurs de services fiables dont on vérifie les conditions et performances lors de contrôles et d’appels d’offres ponctuels.

GÉRER LES ACTIFS ET LES BUDGETS...

Toujours selon M. Revez, c’est grâce à l’implication d’équipes d’administrateurs-copropriétaires dynamiques, aux compétences variées : architecte, ingénieur, avocat, comptable, administrateurs et secrétaires chevronnés..., qu’ils ont pu maîtriser et mener à bien plusieurs dossiers de travaux majeurs dont : la réfection de la toiture (1991) et des membranes des dalles de stationnements intérieurs (1993), la séparation de certaines entrées électriques (1995)



et la conversion en énergie « bivalente » de secteurs importants des parties communes permettant de passer du gaz à l’électricité, et inversement, selon la fluctuation des coûts (2000). En 2001, on a remplacé toute la tapisserie des murs des corridors ainsi que les tapis des espaces communs. Le côté sécuritaire n’a pas été négligé pour autant. En effet, on a modernisé le système d’accès et d’intercom de l’édifice, le système de caméras de surveillance et améliorer les prestations techniques des ascenseurs (2005 – 2008). Enfin, la restauration des balcons en 2009.

Tous ces travaux furent coûteux, mais ont été l’objet de choix judicieux. La capacité des copropriétaires à payer des charges communes raisonnables a toujours guidé la rédaction des budgets. Ainsi, d’importantes économies d’énergie et des réductions des coûts d’opération ont découlé de ces investissements. Ce syndicat a compris que le statu quo ou pire encore le laisser-aller peuvent entraîner des torts et des déboursés beaucoup plus importants lorsque l’on néglige l’entretien préventif et les réparations qui s’imposent.

LEÇONS TIRÉES DES SITUATIONS DIFFICILES

M. Revez raconte que le CA a aussi appris à faire face aux situations difficiles comme la crise du verglas de 1998 et des sinistres causés par l’eau. En effet, on a constitué une réserve d’eau potable et aménagé une salle <chauffée> par la génératrice en cas de panne électrique majeure. On a aussi procédé à l’achat de séchoirs industriels afin d’assécher les endroits touchés par d’éventuels dégâts d’eau. Un investissement éclairé lorsque l’on considère les coûts de location de ces appareils lors de sinistres... Parmi les autres réalisations, mentionnons la création d’un Fonds spécial d’urgence destiné à défrayer les dépenses occasionnées par les sinistres imprévisibles. Décision avisée lorsque l’on constate les augmentations salées des primes suite aux réclamations faites à la compagnie d’assurance.

La beauté du tableau du fonds de prévoyance est qu’il devient alors facile de changer les priorités dans le temps.

PASSER LE FLAMBEAU...

Enfin, le CA, après consultation de l’assemblée générale, a décidé de confier la poursuite des opérations administratives quotidiennes à une firme de gestion professionnelle soit la firme GAMMA SERVICES IMMOBILIERS, assistée d’un surintendant qui demeurera sur place.

En effet, comme on le constate dans plusieurs syndicats, le manque de relève au niveau du recrutement des administrateurs et le départ à la retraite du couple Gosselin qui œuvrait avec tant de dévouement au secrétariat et à la conciergerie depuis plus d’une vingtaine d’années, ont eu raison de la persistance et de l’implication de l’équipe de bénévoles en place.

Ce qui ne veut pas dire que le CA ne sera pas présent... Au contraire l’équipe de M.Revez a mis en place un système adapté et un cahier des charges que l’équipe du gestionnaire pourra utiliser afin de poursuivre le travail considérable effectué par les administrations présentes et passées. N’oublions pas les priorités du conseil : « la délégation des tâches, mais aussi la recherche des compétences... ».

ÊTRE DE SON TEMPS

L’administration d’un immeuble en copropriété demande de l’implication, de la rigueur, de la planification et de la communication; tous ces ingrédients sont déjà en place au Château Decelles. De plus, le fonds de prévoyance malgré tous les travaux effectués au cours des dernières années demeure bien garni... ce sont là les gages d’un syndicat de qualité et en santé pour le futur acquéreur. ▶



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				
Ascenseurs Vertec inc.	1	Richard Delisle	450 963-7277	ascvertec@videotron.ca
Morin Consultant & Associés	7	André Morin	1 877 878-8661	morin.consultant@videotron.ca
• ASSET - PROPERTY MANAGEMENT				
Euro-Canada Ic Properties Inc.	1	Lina Roti	514 845-2101	lina.roti@ec-properties.com
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	1	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
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 & Chamberland	1456	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCATS				
ASCQ	7	Paul-André Lebouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	2	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gaslaw.ca
Me Gaétan Mathieu	2	Gaétan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	1	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BÂTIMENT – ENVIRONNEMENT				
AMEC	7	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
• CALFEUTRAGE				
A1 Calfeutrage	1 4	Daniel Lalonde	514 991-4645	www.a1calfeutrage.com
Calfeutrage Expert inc.	123	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
Étanchéité Totale	1	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	1234	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISEUR				
Carmichael Ltée	1	Daniel Dorrance	514 735-4361	ddorrance@carmichael-eng.ca
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	1	Germain Goulet	450 434-9955	service.gerstat@videotron.ca
Entretien Thermo-Maitre	3	Andre Bertrand	819 669-9675	thermo1@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	1	Michael Schmitt	514 326-0606	mschmitt@hydrosolution.com
• COMPTABILITÉ – LOGICIELS				
Condo Manager	1	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
Daniel Tremblay C.G.A	1	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
• COMPTABLES AGRÉÉS				
Denis Villiard, c.a.	1 4	Denis Villiard, c.a.	450 682-6338	villiard@bellnet.ca
Ruel & Associé Comptables Agréés inc.	7	Philippe Ruel, c.a.	418 835-1882	ruel@ruelassca.com
Séguin & Haché, c.a.	7	jocelyn Riendeau, CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONSEILLERS EN ÉCLAIRAGE				
Éclair-Plus	1 2	Serge Potvin	450 463-4571	
Lumisolution (commercial et industriel)	1	Lucie Scott	514 586-0761	lscott@lumisolution.com
• CONSEILLER EN SÉCURITÉ FINANCIÈRE – SOINS LONGUE DURÉE				
Services financiers SVL	7	Lionel Villeneuve	418 627-1400	lionel.villeneuve@sympatico.ca
• COUVRE-SOL				
Carpette Multi Design inc.	7	Benoit Bouchard	514 344-8877	info@cmdinc.ca
• DÉMÉNAGEMENT – ENTREPOSAGE				
ADT Déménagement et Entreposage inc.	1	Tristan Talarico	514 766-3300	adt@qc.aira.com
• DÉTECTION DE GAZ				
Technilab	1 7	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	1 4	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
• ENTREPRENEUR EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION				
Entreprises Robert Larose inc.	1	Robert Larose	450 656-0400	entreprises@robertlarose.com
• ÉVALUATEUR AGRÉÉ				
Poisson Prud’Homme & Ass.	1	Fabien Prud’Homme	514 844-4431	ppa@ppa.qc.ca
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D’ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	7	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXPERTS CONSEILS				
Consultek	1 2	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	1	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D’ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	1	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS				
Gestion Lehoux et Tremblay Inc / Alto inc.	1	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• GESTION OPÉRATION TRAITEMENT EAU DE PISCINES				
Odysée Aquatique Itée	1	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	1	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Lithobec	145	Manon filion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEUR – INSPECTION				
St-Pierre & Associés	1	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
• INSPECTION DE STRUCTURE – BÂTIMENTS, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS				
Techcon Building Services	1	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D’ACCÈS				
Dièse Intercom inc.	1 4	Richard David	514 794-6171	rd@dieseinter.com
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	1	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	1 4	Normand Vizien	450 467-5563	normandvizien@videotron.ca
• LIGNAGE DES STATIONNEMENTS				
Marquage Scellant Pavement	1	Daniel Brazeau	514 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	1	Jean Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	1	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	1	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	14	Daniel Lalonde	514 570-4645	www.airtech2001.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	1	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	1	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	1	Pascale Blais	450 628-6868	pblais@cplsolutions.ca
• NOTAIRE				
Fortin & Fortin	2	Caroline Fortin	418 872-4620	fortinnotaires@qc.aira.com
• PEINTURE				
Bétonel	7	André Castonguay	514 273-8855	andreacastonguay@akzonobel.com
• PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	3	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca
• PLAN D’ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE – RÉGION DE QUÉBEC SEULEMENT				
Conseils et Solutions Béland & Lapointe	2	Éric Monfette	418 831-8638	em@beland-lapointe.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• PLOMBIER – ÉGOUTS				
Entreprises de Construction Michel Gaudreault inc.	3	Michel Gaudreault	819 775-0080	
• PLOMBERIE – CHAUFFAGE – GAZ NATUREL				
Groupe Charbonneau inc.	1 4	Daniel Monette	514 766-3531	dmonette@plomberie.com
• PROTECTION INCENDIE				
Chambly Extincteur inc.	1	Alain Martin	450 658-2255	amartin@chamblex.com
• PORTES DE GARAGE				
MIR Portes de garage	1	Pierre Decosse	450 662-3667	info@mirportes.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	7	Danielle Paquin	514 599-5900	danielle.paquin@rona.ca
• RESTAURATION DE BÉTON				
Concordia Construction inc.	1	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	7	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU – PISCINES & PLAGES				
Gestion GCL	1	Catherine Larin	514-602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• SÉCURITE				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	2	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, HYPOTHÈQUES				
Banque Scotia	7	Philippe Gauthier	450 647-6730	philippe.gauthier@banquescotia.com
• SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER				
Distinction Service Plus inc.	1	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
Steamatic Canada inc.	1	Alexandre Ashby	800 215-8621	alex@distinction.ca
• SIGNALISATION INTÉRIEURE ET EXTÉRIEURE				
Lumifab	1	Frederic Gagnon	514 937-0395	frederic@lumifab.ca
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc.	7	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupe miro.com
• TOITURES				
Toitures PME inc.	1	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
Les Toitures Hogue inc.	1	Jocelyn Hogue	450 435-6336	ocelynhogue@toitureshogue.com
Expertises Delta inc. (consultants)	1	Rémy Wiseman	514 770-3358	info@expertisesdelta.ca
LVM Technisol inc.	1	Jean-Charles Prince	514 636-9292	dorval@lvmtechnisol.com

CORGE

Bottin des Gestionnaires de Copropriétés

CORGE

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

Devcomax	1	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
E-M.C Gestion Immobilière	1	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireu@gmail.com
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	14 5	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	1	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	3	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	1	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	1	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Groupe Immobilier Celico inc.	1	Celine Corriveau	514 395-2220	ccorriveau@immcelico.com
Immeubles Shibata Enr.	1	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	1	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
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

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

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

Assurance Copropriétés



Êtes-vous vraiment protégé contre toutes les éventualités ?

Mieux vaut prévenir !

RC

Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

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

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.

1 877 353-0077
(sans frais)

www.hydrosolution.com

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

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**^{MD}

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

