

de la copropriété **PLUS** au Québec

Malversation
en copropriété

Assurance titre

Autour des tribunaux :

- Dépréciation et règlement
- Plancher de bois et tapis

[Capsules]

- Autres tarifs postaux
- Assurances et inondations
- Intranet pour tous

Place Jean-Talon
Au cœur de la ville de Québec



Depuis 1976

L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

Tous les services sous un même toit !

La solution à la copropriété

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

Intervention complète après sinistre

www.groupermiro.com
Iso 9001 Rive sud 450 468-2033
Montréal - Laval 514 990-7700

GAMMA

SERVICES IMMOBILIERS

Maintenant au service des syndicats dans les Cantons de l'Est

Bonne nouvelle, Gamma services immobiliers ouvre un nouveau bureau situé dans les Cantons de l'Est.

Nous offrons maintenant nos services de gestion de copropriétés dans toutes ces régions et plus : **Montréal, Laval, Bromont, Shefford, Lac Brome, Granby, Cowansville, Sutton**

Nous vous proposons les services expérimentés d'une équipe de gestionnaires responsable de l'administration de plus de 2 000 unités de copropriété.

Pour information et évaluation des besoins, communiquez avec Alain Boulerice

-

Téléphone : **514 384-7225**
Courriel : **aboulerice@gammasi.com**

Le bulletin de la copropriété PLUS au Québec

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

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

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

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'ASQ selon la tarification en vigueur.

Siège social :
1440, rue Ste-Catherine Ouest
Bureau 328
Montréal (Québec) H3G 1R8
Courriel : ascq@ascq.qc.ca | T. 514 866-3557 | F. 514 866-4149
Sans frais : 800 568-5512

Sommaire

- Nouvelles en bref 4
- By-laws are stronger than anyone's ego 5-6
- New law; new obligation; new expenses 7
- Malversation en copropriété 11-12-13
- Gestion professionnelle ou auto gestion? 14-15-16

CONCOURS

À tous les administrateurs, membres actifs de l'Association qui désirent participer à notre **8^{ème} Classique de golf annuelle** et se joindre aux membres professionnels et fournisseurs agréés de l'ASQ



Notre Classique se tiendra le :

Date : Mardi, 30 août 2011
Endroit : Club de Golf des îles de Boucherville
255, Ile Ste-Marguerite, Boucherville, QC J4B 9Z7
Téléphone : 450 670-4653

Inscrivez-vous dès maintenant à notre tirage au sort avant le 30 juin 2011 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 gagnants seront informés des résultats dans la première semaine du mois de juillet 2011.

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

CHOISISSEZ VOTRE FORFAIT	COÛT
Quatuor (forfait tout inclus)	683,55 \$ (taxes incluses)
Golf, voiturette, brunch, souper	170,89 \$/pp (taxes incluses)
Souper (seulement)	68,36 \$/pp (taxes incluses)

* TPS (5%) R139577944 TVQ (8,5%) 1017275417

- Assurance titre 17-18-19
- Autour des tribunaux 22 à 25
- Lettres de nos membres 26-27
- Info Condo 28-29
- Place Jean-Talon 30-31
- Bottin des fournisseurs et professionnels agréés 32 à 34

[Nouvelles en bref]

■ FRAUDES OU MALVERSATION

Nous parlons de fraude et de malversation dans ce bulletin. Juste pour vous aider à faire la différence, voici le portrait d'une vraie fraude à la Bernard Madoff ou à la Earl Jones. Cela s'est passé à Chicago. Deux promoteurs en sérieuses difficultés financières ont mis sur pied un stratagème pour se refaire. Ils ont créé une entreprise de gestion de copropriétés (condominium) et ont signé une quarantaine de contrats. Le truc, pour s'enrichir, était de passer sous la table 250 « frais de condo » répartis entre les copropriétés sous contrat. 5 ou 6 par contrat. Pour ne pas que ça paraisse, ils fabriquaient de faux rapports mensuels de comptabilité et de fausses factures payées. Le stratagème a duré 3 ans et a fraudé les copropriétés pour 2 millions US\$. Évidemment la police leur a mis le grappin dessus, mais l'argent a disparu. Les copropriétaires qui étaient heureux des services rendus par leurs gestionnaires ont dû payer une cotisation spéciale pour renflouer la caisse. Voilà ce qu'est une vraie fraude. Prenez des précautions pour ne pas que ça vous arrive chez vous.

■ LES TIMBRES

Postes Canada désire rappeler aux Canadiens que le tarif de base des lettres du régime intérieur augmentera de 2 cents, passant de 59 cents à 61 cents, pour les lettres standard pesant jusqu'à 30 grammes. Cette majoration, qui entrera en vigueur le 16 janvier 2012, fait partie d'une stratégie de tarification quinquennale qui a été annoncée en 2009.
En bon français, il y aura 4 autres augmentations avant que le Ministère des Postes nous arrive avec un autre plan quinquennal. Ajustez vos budgets.

■ AUTRES TARIFS POSTAUX



Postes Canada propose également les majorations tarifaires suivantes, qui entreront en vigueur le 16 janvier 2012 :

- Le tarif des lettres du régime intérieur pesant jusqu'à 50 grammes augmentera de 0,02 \$ pour passer à 1,05 \$.
- Le tarif exigé pour toutes les autres catégories de poids des lettres du régime intérieur augmentera de 0,02 \$ à 0,15 \$, les augmentations les plus importantes s'appliquant aux catégories de poids plus lourds.
- Le tarif des lettres, des cartes et des cartes postales destinées aux É.-U. et pesant

jusqu'à 30 grammes augmentera de 0,02 \$ pour passer à 1,05 \$.

- Le tarif des lettres, des cartes et des cartes postales destinées à l'étranger et pesant jusqu'à 30 grammes augmentera de 0,05 \$ pour passer à 1,80 \$.
- Le tarif du Courrier recommandé du régime intérieur augmentera de 0,15 \$ pour passer à 8,25 \$.

Voilà! Vous savez tout maintenant

■ ASSURANCE ET INONDATIONS



Aucune copropriété n'a été identifiée comme étant victime des inondations nombreuses autour du Québec. Mais s'il y en avait, l'assurance de ces copropriétés ne couvre pas les dommages causés par les eaux de surface (inondations et crues des eaux). Cela veut dire des pertes sèches pour le syndicat qui devra cotiser les copropriétaires pour reconstruire l'immeuble. Il est possible que des copropriétaires, surtout ceux en hauteur, ne soient pas touchés par les eaux, mais ils devront tout de même payer, car ils sont copropriétaires, solidaires avec tout le monde. Une cotisation spéciale pour couvrir les frais d'un sinistre non couvert se fait selon les quotes-parts.

■ FORMATIONS :

Les prochaines formations d'une durée de 3 heures auront lieu les

- 20 août à Québec sur les nuisances
- 27 août à Montréal sur les nuisances
- 10 septembre à Sherbrooke sur les organes décisionnels
- 15 octobre à Gatineau sur les finances
- 19 novembre à Laval sur le registre du syndicat

Le colloque annuel de l'ASCQ sera tenu le samedi **29 octobre 2011**. Surveillez votre courrier pour les détails.

Pour plus d'informations, vous pouvez communiquer avec **Sylvain D Clermont, vice-président directeur général ou Josée Charlebois au bureau de l'ASCQ**

■ PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE

Voici les noms des personnes qui s'offrent à présider vos assemblées de copropriétaires en cas de besoin :

- Sylvain **Clermont**, vice-président et directeur général ASCQ et directeur général de CORGEC (bilingue)
- Gérald **Denoncin**, consultant en gestion ASCQ et gérant de syndicats de copropriété (bilingue)
- Paul André **LeBouthillier**, avocat, associé ASCQ (bilingue);
- Gaston **Gourde**, vice-président, est du Québec, avocat à la retraite (français seulement)

Ils peuvent tous être rejoints au bureau de l'ASCQ 514-866-3557 ou 1-800-568-5512

■ ASSURANCE GROUPE

Un rappel : ASCQ a négocié un plan d'assurance groupe pour vos employés et à certaines conditions pour les membres du conseil d'administration. Pour plus d'informations, communiquez avec Josée au bureau de l'ASCQ.

■ INTRANET POUR TOUS

ASCQ a une entente exclusive avec CondoMarketing dirigée par M. Guy **Thouin** son président pour l'instauration chez les syndicats membres ou non d'un système intranet. Il y a « Internet » qui permet de naviguer partout sur la toile (web); il y a « intranet » qui réserve la communication aux personnes liées exclusivement au réseau interne (intra network) c'est à dire les copropriétaires. Dans la très grande majorité des cas, sinon dans tous les cas, il n'en coûte rien au syndicat pour faire installer et garder actif ce réseau intime et privé. Près de 250 membres sont déjà branchés. Pour rejoindre M Thouin, vous pouvez communiquer avec Mlle Josée au bureau de l'ASCQ 1-800-568-5512 ou 514 866-3557.

■ PISCINES ET PATAUGEUSES

Un petit rappel : vous devez surveiller l'eau de vos piscines, extérieures comme intérieures et vous assurer que sa qualité (de l'eau) soit parfaite. Un registre doit être tenu en indiquant les étapes de votre surveillance. Personne ne viendra inspecter vos affaires sauf s'il y a une plainte (d'un copropriétaire? locataire? visiteur?) ou si quelqu'un visite l'hôpital pour soigner une infection qui, selon toute vraisemblance, viendrait de votre eau de piscine. Dans ce cas, soyez prêt à répondre à quelques questions sous risque de recevoir une contravention qui pourrait vous coûter quelques milliers de dollars.

Dubé and Simard vs SDC du 14350 – 14360, Notre Dame est (2 mai 2011) 500-17-046112-085; Hon Gilles Hébert, J.C.S. 2011 QCCS 2115

2 There are 2 buildings in that syndicate and each has an indoor garage. They are both a copy of the other.

3 The pickup is a Silverado. Decision calls it "truck, type pickup". The height of this pickup is 6 foot 2, is 19 feet long and 5 foot 6 wide. Huge, huge truck.

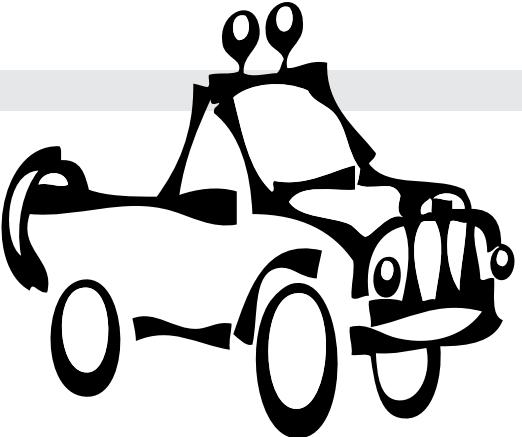
4 SDC Havre Liberté (14350-14360, Notre Dame est vs Simard & als; Hon DeGranpré (7 mai 2009)

By-laws are stronger than anyone's ego

Nice truck; bad place to buy

Some co-owners believe that because they pay a lot of money for their apartment in co-ownership they have the right to do as it pleases them and "to hell" with your declaration and your by-laws.

As one co-owner once said "*If your by-laws don't fit with my will, change them. That's not my problem*". Well! Too bad for them, in a society of law, this is not the way it works.



The story

Approximately a year after the modification was registered in come new owners. They bought one residence and two garage spots.

Guess what: the man owns a large pickup. A real one. All flash and chrome³. The lady owns a modest Buick.

Trying to get into the garage – after he bought and had his title of property transfer including – two parking spots– the husband; the truck driver, was stopped by a steel beam across the entrance.

The husband was really not happy. He called the president who explained 2 things:

- a) No way can he enter in the garage if the height of his vehicle is more than 6 feet; and
- b) No way can he park outside in the visitors parking because they are reserved for visitors;

Therefore, he had to park in the street or sell his pickup and buy something smaller. So said the president.

Me before you buddy!

You think this gentleman, owner of the pride of his life would agree with that easily? Think again! He thought about taking down the steel beam but this was too much of a task. Therefore, he decided to park in a visitor's spot. *"For the price I paid for my "condo", I have rights"*

Yeah! Sure!

Then the president warned him, in writing and verbally, not to park in the visitor's parking; and said. *"You park there; we are going to have you towed."* You think so? Try it" the macho man said.

Actually this syndicate has a contract with a towing company who was called and, matter of fact, towed the pickup.

Action, reaction

Oh boy! We can see the storm from here. *"You touch my truck again and you will see what you will see."* Said the man without smiling.

Of course he did park in the visitor's spot again. Of course, he was towed again. Of course, Mr. President called the towing company one more time but this last time, our unhappy co-owner was waiting for it. *"You touch that truck and you will not like what's coming next"* said our man to the towing driver who did not take any chance and left. *"My health is more valuable than a towing"* he probably said to himself. Mr. President heard that and called the police.

The police told the guy something like *"Listen buddy: no one can threaten people like that. If you do that again we shall throw the book at you."*

The syndicate took no chance and got an ordinance from the court to force the guy not to park in any visitor's place⁴.

Then our co-owner was mad. Very mad! He had to park on the street which is quite far from the building's entrance door... especially far from his eyes. Imagine a nice, expensive, shiny baby like his pickup left alone for anyone to touch, or even maybe vandalize. A really bad situation; something to lose sleep over and develop ulcers.

At this stage, our couple – because husband and wife are together in this – decided to consult a lawyer.

It's the destination, my dear

After reviewing the situation, the lawyer told our co-owner that he had good cause.

The lawyer was convinced that no syndicate of co-ownership could pass such a by-law as to deprive a co-owner of his basic right especially in this kind of high-end residential building.

This banning of large vehicles from a spot in the garage owned by the co-owner was pure contradiction of the destination of the immovable⁵.

Therefore, the lawyer's client had a case (and the lawyer too (of course). An injunction was requested against the syndicate.

- a) To declare null and void the modification to the constituting act concerning the size of vehicles allowed in the garage;
- b) To get rid of the cross steel bar blocking the entrance to the indoor parking for tall vehicles;
- c) That if the size of the pickup causes any inconvenience, there must be solutions;
- d) If there's no solution to parking in the garage to authorize the pickup truck to park outside in the visitor's parking; And finally to grant \$45,339.49 in damages for several purposes including \$40,000.00 for loss of enjoyment and inconvenience;

You are off track, my friend

For its part the syndicate responded

- a) Co-owner did purchase its unit more than a year after modification was made to the declaration of co-ownership; it's a public document that is available to all⁶;
- b) Second, the bar blocking all vehicles above 6 feet was there when they bought; highly visible. The gentleman should have known that his Silverado would not pass.
- c) Third, protest against a decision from the co-owners, according to article 1103 of the civil code had to be tabled within 60 days of adoption; therefore prescription applies.

And, of course

- d) Fourth, condemn this co-owner to reimburse the syndicate for all the legal money he did cost for abuse of rights.

\$19,445.43

Pennies seem important for both.

Big fight

The court appearance took two days.

The decision took 23 pages.

The syndicate wins. The co-owner not only loses but must reimburse the syndicate for the requested amount for legal fees of \$19,445.43.

Decision

Mr. Justice was not easy on the applicant (co-owner); precisely the husband, owner of the pickup truck. He did not like his attitude at all.

Many paragraphs mention that when you buy a "condo" you buy a living style and you must abide by the laws of the condo. Had this couple read the Declaration of Co-ownership before buying they would have known the "philosophy"

of the co-ownership and they would have had better information before deciding if they should buy there?

More: co-owners believe that

- a) There is no problem for a truck to drive around the garage as the driver would take great care to move around sprinklers;
- b) That the pickup truck can easily park without any prejudice to other co-owners;
- c) How the syndicate can forbid a full-fledged co-owner to use completely what belongs to him, meaning the full parking space.

Judge found this last assumption quite amazing. He wondered what if all co-owners fill their parking space with large vehicles how would they would get out of the car?

The last straw concerns the stubbornness of the man of the house who, actually, has no right whatsoever in the property but pays for everything.

"How can someone after having been warned by the police and subject to an ordinance not catch the message except to be stubborn. How can he not see that his request is frivolous" wrote the judge. He continues: *"The source of the problem is that this couple, agreeing to live in co-ownership, does not accept and agree to the rules decided by the 71 other co-owners but insist that all of them abide by their own rules?"* To conclude: *"Tribunal believes that this co-owner couple must be condemned for damages because they are acting frivolously"*

Conclusion

To sum up this court decision: making rules to protect the integrity of the immovable has nothing to do with destination.

The declaration is the contract of the parties. Everyone must abide by this document. One who does not like it should not acquire an apartment there.

After paying their own lawyer and the syndicate's lawyer, maybe this couple will understand things that they did not before.

As for all of us, the message is: do not surrender in face of adversity. Sometimes it may take time but in the end, justice prevails. ▶

⁶ It is important to mention that the condo belongs to the lady and was bought without the help of a real estate agent or a jurist (mentioned in the judgment)

⁵ Destination is a vague concept to qualify a building. One decision decided that even with a large majority you could not eliminate dogs in a classy condo because (if we interpret this decision) when you have money, you have a dog. This decision Wilson & als vs. SDC CHAMPLAIN; 500-05-014562-944 JE 96-949; [1996] R.J.Q. 1019 (C.S.), AZ-96021357; is not considered jurisprudence that much anymore but it is still there.

New law; new obligation; new expenses

Sometime in 2012, possibly early 2013 a new Chapter will be annexed to the Québec Construction Code that will concern all syndicates of co-ownership that have one or more high-rise buildings in its immovable.

The coming by-law regards security in buildings. It would be more accurate to talk about "security OF the building" as it will oblige regular inspections of façade, indoor parking facilities (cement slabs and pillars) and all kinds of equipment attached to a building.

This new by-law, is a consequence of recent fatal accidents where a piece of a 20 storey façade in downtown Montréal fell on a first floor restaurant table killing a lady and badly hurting her companion. Also, a couple of indoor parking garage concrete slabs fell and crashed some cars and some people were killed. Even if none of these buildings were in co-ownership it looks as if we shall be thrown in with the lot.

Be prepared because it will affect the way you manage the maintenance and the upkeep of your 5 storeys and higher buildings and – surely - your wallet. Let's look at the actual draft of these coming by-laws.

Introduction¹

In October 2010, Lise Thériault, Québec Minister of Labour, introduced in the Parliament's last fall session a modification to the Construction Board Law (Construction Code) in order to maximize security in all kinds of buildings, including residential buildings², including those managed by a syndicate of co-ownership ("condo").

Before the enforcement of the coming by-law, residential buildings (buildings owned in co-ownership are private buildings) were not concerned with the Safety Act section of the Construction Code under control of the Régie du bâtiment. From insider information, it seems almost certain those private buildings (read: co-ownership owned buildings) will be included within the parameter of the new law.

What does it means

It is why we consider it important that you know what is brewing so you can prepare your future budgets accordingly.

Here is an overview of the law:

- a) Once every 5 years³, one inspection must be performed by a professional – architect or engineer expert in building structure – and a report must be prepared;
 - a. For existing buildings a timetable will be prepared – based on the age of the building - that will spread the obligation for the first inspection ;
 - b. The choice of expert will be yours; as long as they are a recognized professional.
- b) The syndicate must implement a prevention program to upkeep the whole building and assure a constant follow up. The follow up must be written in a log book that will be part of the register.
 - a. The syndicate must assign someone to be responsible for the upkeep and maintenance program and all follow ups;
 - b. Suggestion: "Responsibility of this person shall be covered by a liability insurance coverage."
- c) The syndicate must grant total access to the building; a register

must be kept and be at the disposal of the inspector.

- d) Following inspection⁴, a report must be prepared by the expert inspector and delivered to you. It has to be sent to the Régie du bâtiment (Construction Board) if there is a mention that one or more deficiencies are "dangerous" (see comments later);
 - a. The report will include instructions and recommendations if need be;
 - b. The building expert may decide to proceed with tests of which you will have no control;
- e) This report and documentation on possible repairs must be put in the syndicate's register and kept there forever for future consultation⁵;

Deficiency(ies)

The expert's report must include any defect in the front structure and must classify the deficiency. If this deficiency is minor (wording of by-law is "non-dangerous situation"), the syndicate will have to take proper action to fix it before 6 months preceding the next report due 5 years after the last report.

But if the report says one (or many) deficiencies are "dangerous" then it will be serious.

The syndicate will then have to advise the Régie du bâtiment and

- a) Set emergency measures immediately;
- b) Within 30 days, prepare a plan of all works to be done including a time table and carry out the works within the projected time frame;
- c) Obtain a report from an expert (can be the same expert you hired for the inspection);
- d) Submit a report to the Régie at the end of repairs giving it all details including the expert conclusion report;

We did not see yet the possibility for the Régie to close a residential building when a "dangerous" situation is discovered but it could.

Be sure we shall keep you updated. ▶

¹ Remember that this is only a draft. Final project of by-law is not published yet in the Gazette. We shall keep you posted of any modification if there are any.

² Definition in the Construction Code: Residential building: A residential building is a building with more than 2 storeys that has more than 8 dwellings, or a rooming house that has 10 or more rooms.

³ The first inspection must be performed within 10 years of construction.

⁴ The building expert may decide to proceed with tests on which you will have no control; except to pay the bill.

⁵ Of course article 1070 of the civil code imposes a register in which must be kept that kind of report and documentation but we must remember that this by-law is for all buildings and not only buildings owned in co-ownership;

DEUX NOUVEAUX services exclusifs offerts par l'ASCQ

1

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

Un BONI pouvant atteindre 75 \$ lors du transfert confirmé de vos comptes bancaires à la Banque Scotia.

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

* S'applique aux syndicats de 30 unités et plus

CONDO réseau

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

- Déclaration de copropriété
- Règlements d'immeuble
- Avis de convocations
- Procès-verbaux d'assemblées
- Budgets et états financiers
- Plans et devis de construction
- Certificat d'assurance
- Certificat de localisation
- Communiqués importants
- Annonces classées
- Présentation du syndicat (texte et photos)

2

Assistance à la perception des frais de condo



Association des Syndicats de copropriété du Québec

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

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

» Pas un sou à débourser pour la préparation et l'envoi de la mise en demeure.

» Pour une hypothèque légale ou un préavis d'exercice (art 2757 C.c.Q.), un déboursé de seulement 200 \$ remboursable lors du jugement.

» Un déboursé de seulement 500 \$ est aussi remboursable suite au jugement pour une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice.

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

Ces offres peuvent prendre fin ou être modifiées sans préavis.

RONA

Pour bien faire

RONA, fier fournisseur et partenaire de l'Association des syndicats en copropriété (ASCQ) et de Communication CondoMarketing, a mis sur pied un programme priviléges auquel vous avez droit en tant que membre. Ce programme est accessible en tout temps, à longueur d'année.

Rendez-vous sur le site Internet de l'ASCQ

ou sur votre site CondoRéseau et consultez le dépliant RONA pour

- repérer le marchand participant RONA situé près de chez vous
- prendre connaissance des priviléges et des conditions qui s'appliquent.

Par ailleurs, voici quelques conseils pour obtenir facilement les rabais inclus dans ce programme.

FACILE COMME TOUT!

- 1- **Vous devez** avoir en main votre carte de membre actuelle ou très bientôt votre nouveau certificat d'attestation qui sera disponible sur le site de l'ASCQ ou sur votre site CondoRéseau.
- 2- **Rendez-vous** chez un marchand participant (voir la liste à l'endos du dépliant).
- 3- **Ouvrez** votre compte au comptoir de service aux entreprises (communément appelé la « caisse commerciale »).
- 4- **Complétez** l'ouverture de votre dossier avec le représentant RONA. Présentez votre carte de membre actuelle ou votre nouveau « certificat d'attestation de membre » disponible bientôt et le tour est joué!

Souvenez-vous que pour obtenir vos rabais, vous devez toujours vous présenter à une caisse « commerciale » pour payer vos achats!



Vous pourrez imprimer votre nouveau certificat d'attestation en vous rendant sur le site Internet de l'ASCQ ou sur votre site CondoRéseau. Ce nouveau certificat sera requis uniquement lors de l'ouverture de votre compte. Le nom des administrateurs du syndicat, et la date du renouvellement de votre adhésion à l'ASCQ y seront inscrits.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter :

Danielle Paquin
Chargeée de comptes nationaux
Cellulaire : 514 209-4787

RONA INC.
Division Marché commercial et professionnel

Nous vous remercions d'encourager RONA, une entreprise de chez nous.

Plus de 67 marchands participants dans plus de 40 villes au Québec



POURQUOI PAYER DES FRAIS BANCAIRES. C'est facile d'obtenir plus avec la Banque Scotia.

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

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

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



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

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

Hydro Solution

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

Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!



Les Avantages HydroSolution

Location:

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

N'hésitez plus,
contactez notre service à la clientèle

514 353-0077 | 1 877 353-0077
www.hydrosolution.com

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

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

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

Achat:

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



Malversation en copropriété

Earl Jones actuellement en prison, le fameux bonhomme qui a réussi à frauder pas mal de monde pour plusieurs milliards \$\$, a réussi, au cours de ses aventures, à encaisser un chèque personnel de 200 000 \$ sur lequel il a contrefait la signature de sa cliente. C'était dans une grande banque.

Un couple d'investisseurs de l'Île de la Réunion s'est fait frauder par son mandataire qui a forgé des papiers de notaires et des procurations pour enregistrer ce qui s'est avéré une vraie hypothèque, car le créancier ignorait la fraude. Si ce couple fraudé ne rembourse pas l'hypothèque d'environ 250 000 \$, il perd les deux copropriétés qu'ils avaient achetées dans le Vieux-Montréal dont la valeur est d'environ 425 000 \$. Les fraudeurs ont disparu, évidemment.

Nous pourrions en citer plusieurs autres, mais arrêtons-nous à la copropriété au Québec



Fraude et malversation,

Vous allez dire « Quelle est la différence entre une fraude et une malversation ? » Disons qu'une fraude, une vraie de vraie fraude, est un événement planifié et voulu. Le cas de Madoff³ par exemple est une arnaque planifiée s'étendant sur une longue période d'années. Même chose pour Jones ou certaines personnes ayant récemment fait les manchettes. Ça, ce sont des cas de fraude.

Tandis qu'une « malversation » - qui est aussi un détournement de fonds — relève plutôt de la maxime « *l'occasion fait le larron* »⁴. La personne « tripoteuse » n'a pas, à priori, obtenu – ou occupé – un poste pour extorquer des sommes; c'est le fait d'être capable d'en profiter qui semble être le moteur déclencheur.

Vous direz qu'être volé par fraude ou malversation est dramatique. D'accord! Sauf une chose : se protéger contre des fraudes est un peu plus compliqué que se protéger contre une malversation. La fraude est commise (généralement) par un expert tandis que la malversation découle souvent de votre système de gestion.

Il y en a

En copropriété, il y a toujours eu des « tripoteux » de comptes et des « artistes » de la comptabilité. Mais depuis quelque temps, on dirait qu'ils se font plus nombreux. C'est normal, il y a de plus en plus d'immeubles à gérer et de moins en moins de personnes prêtes à s'en occuper. Malheureusement, les copropriétés impliquées ont tendance à étouffer l'affaire pour ne pas ternir leur réputation. D'où la difficulté de bien cerner le problème.

Juste pour savoir

Avant de discuter des possibles précautions à prendre, voici quelques exemples de cas répertoriés au cours des ans⁵:

¹ Le cas cité dans l'introduction est celui de Ouellette c. Coppin : 2010 QCCS 6014

² Une fraude est un acte criminel planifié; un acte intentionnel exécuté par une personne qui sait ce qu'elle fait. Tandis qu'une malversation est un détournement de fonds dans l'exercice d'une charge. Une malversation n'est pas nécessairement planifiée, mais elle est considérée comme une faute grave.

³ Bernard Madoff, escroc américain, a plaidé coupable à une accusation de fraude basée sur le système pyramidale pour une somme non encore certifiée, mais qui pourrait atteindre 50 milliards de dollars. Il fut condamné à 150 ans de prison. Earl Jones est québécois; il a monté lui aussi une arnaque à la Ponzi (pyramide). 12 ans de prison.

⁴ Ça pourrait être le cas de Vincent Lacroix par exemple.

⁵ Comme l'ASCQ existe depuis 35 ans c'est normal d'avoir été impliqué dans des dizaines de dossiers de malversations, toutes catégories. Nous listons ici les plus spectaculaires.

**Pour minimiser les risques de malversation,
établissez des règles rigides de fonctionnement
de votre ou de vos comptes bancaires,
conjointement avec l'institution bancaire**

- a) Avant l'entrée en vigueur du nouveau Code⁶, un administrateur reçoit un chèque de l'assureur du syndicat pour payer des dommages, près de 80 000 \$. Il imite la signature des deux autres administrateurs et disparaît avec le chèque. La police l'a retrouvé, mais pas l'argent.
- b) Le quotidien Journal de Montréal a publié l'été dernier un texte sur l'employé d'une copropriété haut de gamme ayant extorqué le syndicat d'une somme importante⁷. Dans ce cas, le syndicat avait donné les pouvoirs complets de signature de chèques à cet individu. Il a vidé les comptes du fonds d'opération et du fonds de prévoyance. On s'est rendu compte du méfait lorsque l'employé en question ne s'est pas pointé au travail et est disparu.
- c) En janvier 2011, l'émission télévisée J.E (Journaliste d'enquête) a fait un reportage sur un gestionnaire professionnel qui s'est accaparé de certains montants (on parle de 34 000 \$) soit la totalité du fonds de prévoyance⁸. Il faut noter que la malver-

tion s'est étendue sur une période de 2 ans, ce qui aurait été facile à détecter si quelqu'un s'était préoccupé de vérifier les rapports bancaires une fois de temps en temps.

- d) Un membre du conseil d'administration d'une copropriété de l'est de Montréal est disparu avec le fonds de prévoyance. Il avait l'autorité de signer des chèques. La police l'a retrouvé ainsi qu'une partie de l'argent.

Remarquez que dans les dossiers modernes, le fonds de prévoyance est impliqué.

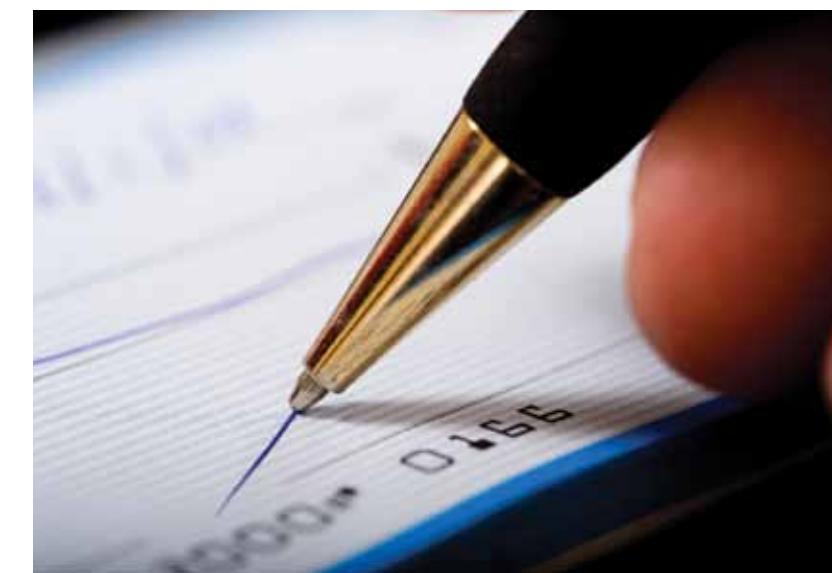
Ces dossiers sont connus publics et documentés. Il y a des centaines d'autres cas où « nous savons », mais n'avons aucune preuve. Nonobstant cela, vous savez que ces cas sont là. Ils devraient vous inciter à prendre certaines précautions.

Précautions

La première précaution contre la malversation consiste à établir des règles de vérification systématiques et fréquentes des affaires comptables de votre syndicat. Suivent des exemples de précautions. Attention de ne pas tout prendre pour du « cash »; certaines suggestions ne s'appliqueront pas à votre copropriété. Il y a peut-être des moyens que nous ne connaissons pas et qui pourraient s'appliquer chez vous. Mais il y a des précautions de base qui doivent s'appliquer à tout le monde. À vous d'adapter.

Des suggestions :

- a) Sauf pour les petites copropriétés, vous devriez avoir 2 comptes de banque séparés. Un compte pour les opérations et un compte pour le fonds de prévoyance.
- b) Exigez 2 signatures sur tous les chèques qui dépassent un certain montant. Votre budget va en déterminer la somme. Les 2 signatures n'ont pas à être celles de 2 administrateurs. Ça peut être n'importe quel copropriétaire qu'il soit membre du conseil ou non. Plus encore, peut-être devriez-vous décider que les signataires des chèques du compte d'opération ne soient pas les mêmes que les signataires du compte du fonds de prévoyance;
- c) La personne qui administre votre syndicat, ou le gérant professionnel ne devrait jamais avoir le droit de signer les chèques demandant deux signatures et JAMAIS les chèques sur le compte du fonds de prévoyance.
- d) Exigez de la banque avec laquelle vous faites vos affaires – et payez pour s'il le faut – qu'elle émette au moins 2 états de compte mensuellement. Les deux états de compte devraient être adressés à deux personnes différentes;
- e) Un ou deux membres du conseil devraient recevoir et approuver systématiquement chacun des états de banque reçus. Si possible, bloquez toutes les transactions découlant du fonds



de prévoyance qui ne répondent pas d'une forme que vous aurez décidée avec l'institution où est le compte.

Le fonds de prévoyance peut contenir des sommes importantes et ... tentantes.

Comme les dépenses du fonds de prévoyance ne sont jamais urgentes, il est facile de « geler »⁹, avec l'accord de la banque, les sommes qui s'y trouvent.

- f) Pourquoi ne pas compléter le tout avec des états financiers mensuels (pour les copropriétés à gros budget); bimensuelles (pour les copropriétés moyennes) et trimestriels pour les petites (disons plus de 20 unités). Avec les logiciels comptables disponibles aujourd'hui, c'est tellement simple. Une personne le moindrement formée, qui ne vous coûtera pas très cher, devrait faire ce travail pour vous.

Chacun sa recette

Il y a sûrement d'autres précautions pouvant être prises chez vous. D'ailleurs si vous avez des trucs non mentionnés ici, peut-être accepterez-vous de les partager avec les autres membres.

Il faut se souvenir que la très grande majorité des copropriétés ne sont victimes ni de fraude ni de malversation. La copropriété existe depuis 41 ans en 2011.

Il ne faut pas paniquer avec les mises en garde que nous publions parce que quelques cas se sont produits ici et là. Mais il ne faut pas se fermer les yeux non plus.

Mieux vaut se préparer que regretter. ►

⁹ Certains syndicats obtiennent que chaque dépôt soit versé dans un genre de certificat de dépôt duquel les sommes peuvent être retirées uniquement s'il y a une résolution du conseil. Comme cela, personne, par simple chèque, ne peut en retirer des sommes sans votre autorisation.

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

Gestionnaires et administrateurs de copropriétés,
JAN-PRO est votre premier choix en matière d'entretien ménager au Québec.

Qualité de nos services,
expérience de notre personnel,
recherche et développement de nouveaux produits font notre fierté.

Information et soumission :

1 877 903 0800

⁶ Sous l'ancien Code, il n'y a pas de conseil d'administration, uniquement des administrateurs et qualités;

⁷ Le syndicat se refuse de divulguer quelque renseignement que ce soit sur le sujet. La rumeur parle d'une centaine de milliers de \$\$.

⁸ Dans les deux cas (b et c) les syndicats (que nous connaissons bien cependant) n'étaient pas – et ne sont pas encore – membres de l'Association.



CONSTRUCTION ARGUS inc.

Experts en restauration de bâtiments/
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

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

License RBQ : 2543-4697-04

Roger Leroux
Estimateur



**Calfeutrage-Étanchement
Colmatage de Fissure
Imperméabilisation**

**Rénovation / Restauration
Rejointement de briques
Membrane Hydrofuge**

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

Courriel : etancheitetotale@hotmail.com
www.etancheitetotale.ca

Gestion professionnelle ou autogestion?

Tout au cours de leur mandat, les membres des Conseils d'administration d'un Syndicat de copropriétaires font face à de nombreuses situations pour lesquelles ils doivent prendre des décisions importantes.

Quand il s'agit d'un syndicat d'une certaine envergure, il est normal pour le conseil de s'interroger sur les diverses méthodes de gestion dans le but de trouver celle qui serait la plus efficace, la plus rentable et la moins coûteuse pour le syndicat.



Trois méthodes de gestion

Nous identifions trois méthodes de gestion en copropriété divise:

- Celle exécutée par une firme professionnelle;
- Celle faite par les membres du conseil;
- Celle qui est un genre de mixte où des copropriétaires font des tâches sous la supervision des membres du conseil et souvent une personne (ou plusieurs) est employée pour s'occuper de l'appareil administratif.

Les méthodes b) et c) s'appelle AUTOGESTION.

Autogestion

Il est connu et reconnu que l'autogestion est la méthode qui donne le meilleur résultat qualité – coûts. Quand la gestion est exécutée par des membres du conseil qui sont eux-mêmes copropriétaires, personne ne peut battre cela.

Il en est de même pour les syndicats ayant les moyens de se payer du personnel à temps complet qui travaille sur les lieux mêmes du syndicat. Aucune firme de gestion professionnelle, à moins de tenir une ou des personnes sur place à temps complet, ne peut égaler le système d'autogestion.

Une gestion faite par une personne engagée spécifiquement et exclusivement au service du syndicat ou si les membres du conseil d'administration, ayant les connaissances, le temps et les habiletés nécessaires pour gérer les affaires du Syndicat s'engage eux-mêmes à faire les tâches à une valeur inestimable. L'autogestion ne coûte généralement pas plus cher qu'un service professionnel de gestion.

**Une gestion professionnelle n'élimine pas le conseil d'administration.
Le conseil doit prendre les décisions;
Il revient au gérant de les exécuter.**

Plusieurs Syndicats « autogérés » fonctionnent avec le plus grand succès et ces personnes aventureuses et énergétiques qui s'impliquent doivent être louangées pour leurs efforts. Il ne faut pas négliger les économies réalisées par la même occasion.

Gestion professionnelle

Pour les Syndicats où l'autogestion n'est pas une solution, le conseil d'administration doit entreprendre les démarches pour sélectionner un gérant professionnel ou d'une firme de gestion professionnelle pour s'occuper des opérations quotidiennes de leur syndicat.

Quelle responsabilité!

Une gestion professionnelle ne veut pas dire « élimination » du conseil d'administration. Les obligations du conseil prévues à la déclaration de copropriété et au Code civil ne sont diminuées en rien avec la présence d'un gérant.

Au contraire. Nous l'avons souvent dit et le répétons souvent : le conseil décide; le gérant exécute.

Le gérant exécute

L'implication d'un gérant professionnel aura pour effet de diminuer l'implication en temps et implication des membres du Conseil, car la tâche des fonctions quotidiennes lui incombera. Ce sera la responsabilité du gérant de s'occuper de la bonne gestion

- administrative (selon les engagements du contrat);
- L'administration financière et voir à ce que les budgets soient respectés;
- L'intendance, soit la conservation de l'immeuble;

Le choix d'un gérant

Il existe des firmes de consultants qui, moyennant honoraires, peuvent épauler le conseil dans le processus du choix d'un gérant, mais pour la très grande majorité des membres, ce serait une

dépense pas très utile.

Il y a deux critères importants à privilégier dans le choix d'une firme de gestion :

- La personne et son organisation;
- Le contrat à conclure et son contenu;

Personne et contenu

Le premier critère – et le plus important à mon point de vue – est le choix de la personne et de son organisation qui aura la tâche de gérer votre immeuble.

Question : « Aimez-vous la personne qui postule le contrat? Physiquement s'entend?

Il n'y a pas de discrimination dans le fait d'aimer ou de ne pas aimer une personne. Encore faut-il éviter de dire tout haut que vous ne voulez rien savoir d'un vieux, d'une échalote ou d'une baquaise. Vous pourriez vous ramasser rapidement à la Commission des droits de la personne¹.

Les critères : Il est important de questionner le représentant de la firme candidate sur l'expérience, le personnel de soutien, les autres syndicats gérés incluant leur dispersion géographique, la méthode de comptabilité et de tenue de livre et surtout la réputation. Bref, sur tous ces petits détails qui peuvent faire la différence entre une relation harmonieuse ou douloureuse dans le futur.

Négociation de contrat

La deuxième étape importante du processus du choix d'un gérant : la négociation du contenu du contrat.

Contrat « tout inclus »

Plusieurs firmes bien établies pourraient vous suggérer de signer un contrat de gestion du type « tout inclus ».

Un contrat « tout inclus » - le mot le dit - est celui où le gérant prend en charge toute l'administration du syndicat. Sous la supervision du conseil évidemment. Ce genre de contrat est à prix fixe et le gérant prend le risque qu'il ne survienne pas trop de catastrophes lui demandant plus de temps que prévu dans son estimation de tâches à accomplir.

Le contrat « tout inclus » comprend quelques fois la gestion complète des agents du syndicat allant jusqu'à céder la signature des chèques et le dépôt de vos sommes dans un compte « in trust » au nom du gérant.

Compte en fiducie dit : « in-trust »

Méfiez-vous! Un compte « in trust » ne veut rien dire s'il n'est pas chez un notaire ou un avocat. Il n'y a aucune protection pour vous si le gérant (ou un employé) disparaît avec le compte de banque.

Faux frais

Évidemment personne ne va vous accorder un contrat « tout

inclus » sans provision pour les petits à côté : ce qu'on appelle « frais additionnels ». Par exemple, le coût des timbres, des photocopies, ou une rémunération supplémentaire pour des urgences et/ou travaux majeurs de restauration. Lisez bien les petites clauses et si vous n'êtes pas certains, demandez conseil.

Limitation

La plupart des propositions de contrats de gestion, tout inclus ou non, contiennent des limitations d'engagement qu'il faudra négocier. Par exemple

- le gérant assistera-t-il aux assemblées du conseil?
 - Si oui combien durant l'année?
 - Pour un maximum de combien d'heures?
 - Dresse-t-il les procès-verbaux?
- Si le conseil met sur pied des comités, est-ce le gérant qui s'en occupe?
 - Jusqu'à quelle limite?
- Y a-t-il des frais supplémentaires pour faire plus d'un dépôt par mois? (pensez aux payeurs en retard)
- Comment gérera-t-il les cotisations spéciales?
- Si l'assemblée annuelle, ça va de soi, est comprise dans tous les contrats de base, qu'en est-il des assemblées spéciales?

Contrat « à la carte »

Hormis les contrats « tout inclus » et autres offres de services comprenant tous les aspects de la gestion offerts par des professionnels, certaines firmes se spécialisent dans la gestion assistée ou gestion à la carte.

Ciblés surtout vers les copropriétés de moins grande envergure, les contrats à la carte sont les outils parfaits pour satisfaire des besoins précis d'un syndicat.

Par exemple : l'inspection et le maintien en bon ordre de la bâtie quand personne des copropriétaires n'a de talent pour ce genre de chose peuvent être faits par une firme extérieure.

Il en serait de même pour la comptabilité, la tenue du registre, l'organisation des assemblées de copropriétaires; et toute autre tâche que vous pourriez confier à quelqu'un de l'extérieur.

Détails à surveiller

Toute négociation d'un contrat «tout inclus» ou «à la carte» avec un proposant gestionnaire devraient prévoir au moins une visite du conseil au bureau du gérant.

D'autres détails à surveiller :

- À quelle fréquence seront faits les inspections de la bâtie? Aurez-vous un rapport écrit ou verbal?
- Demanderez-vous un rapport de ses activités? À quelle fréquence? Par écrit ou verbal? À quel coût?

¹ Peu importe l'offense ou l'objet, ça coûte toujours 10 000 \$ -excepté pour le maire Tremblay de Chicoutimi – quand on se ramasse au Tribunal des droits de la personne. Faites attention.

- c) Est-ce que le gérant est adéquatement formé, pour être suffisamment alerte aux problèmes de maintenance qui doivent être abordés dans une propriété et, si oui, entreprendra-t-il les démarches nécessaires et verra-t-il à en suivre l'évolution jusqu'à leur conclusion?
- d) Qui sont les partenaires commerciaux, contractuels et autres fournisseurs de services, suggérés par le gérant ?

Prix juste

Est-ce que le Syndicat est prêt à payer un peu plus pour obtenir une gérance de qualité? Il faut se souvenir qu'on en a toujours pour son argent. Un crayon payé un dollar écrira comme un crayon de 100 \$, mais la marge de qualité du résultat sera évidente même pour un œil non averti.

Comme pour tout fournisseur de services, si la firme de gérance réduit trop ses honoraires, cela peut signifier qu'il ne tiendra pas ses promesses à un niveau de qualité souhaité, car il devra fonctionner au volume s'il veut faire des revenus convenables.

Une des sources de ce texte vient d'une publication de signée Raymond Wilson, ACCI, FCCI, RCM et Karen Reynolds, ACCI, FCCI, RCM, Wilson, Blanchard Management Inc, tiré de la revue CCI CONDO NEWS Winter 2007, pages 9 et 10. (CCI = Canadian Condominium Institute); et d'un texte écrit par Yves Jodoin en référence à un commentaire de Barry Scott, avocat ontarien, paru au Bulletin d'avril 2000.



Tél: (514) 637-2561
Cell: (514) 795-3567
Courriel: alexih@videotron.ca
www.techconbuildingservices.com

Techcon Building Services

Technical expertise of the building envelope - air & water infiltration specialists

**Spécialistes en inspection,
évaluation - spécification/soumission,
et supervision de project**

**BÂTIMENTS COPROPRIÉTÉ, INDUSTRIEL,
INSTITUTINEL ET COMMERCIAL**

Membre: CEBQ, ASCQ, FSI



Et la suite?

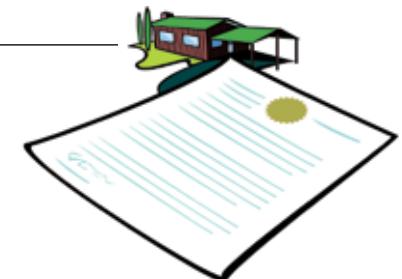
Une fois le libellé du contrat et la question des honoraires du gérant conclus il faut espérer que vous avez bien choisi.

Présentement, l'industrie de la copropriété manque de gérants professionnels qualifiés. Les développements en copropriété progressent à un rythme de beaucoup supérieur à celui où les gérants peuvent obtenir la formation et l'expérience nécessaires pour être efficaces.

Chaque Syndicat est unique et nécessite un niveau différent de services. Ce qui sera adéquat ou répondra aux besoins d'un syndicat pourra ne pas convenir à un autre. Identifiez vos exigences lorsque vous considérez l'engagement d'un gérant professionnel et sachez quels services vous recevrez pour le prix payé.

Rappelez-vous qu'une gérance bon marché pourrait entraîner soit un niveau inférieur de performance, soit des coûts cachés additionnels. ▶

Assurance titre



Plusieurs acheteurs d'une fraction de copropriété divise se voient offrir, surtout par le notaire instrumentant la vente, une assurance titre. L'assurance titre existe depuis fort longtemps dans le monde de la *Common Law*, mais est très peu connue dans le monde civiliste. Québec a un Code civil donc est civiliste. Pourquoi c'est rare au Québec? Parce que nous avons le système notarial. C'est au notaire à faire des recherches sur le titre acheté et s'il se trompe, c'est contre le notaire que l'acheteur doit revenir.

Voilà pourquoi nous n'avons pas un besoin direct de nous offrir une assurance titre au Québec. Mais ce n'est pas le cas partout au Canada.

Remarquez que si vous contractez une assurance titre ce n'est pas mauvais, mais à la base, c'est comme une surassurance; ou une double assurance : celle du notaire et celle de l'assurance titre. En fait le notaire aime beaucoup un client qui contracte une assurance titre, car – en cas de pépin – c'est l'assurance qui va exécuter le travail et peut-être même le payer pour remettre les affaires en ordre.

Laissez-nous maintenant vous expliquer les mécanismes de l'assurance titre; vous allez voir que ce n'est pas du chinois... ou au pire, ce sera du chinois facile à comprendre.

D'où ça vient?

L'assurance- titre apparaît aux États-Unis d'Amérique (USA) en 1860. Depuis ce temps, dans la plupart des États américains – sinon tous – il est quasi impossible d'obtenir une hypothèque sur un immeuble sans obtenir d'abord une assurance titre. Pourquoi? Parce que les certificats de localisation ne sont pas toujours fiables et que les lois varient passablement d'un État à l'autre ce qui énerve les prêteurs hypothécaires.



Tous les prêteurs aiment être absolument certains que la garantie offerte pour soutenir la créance (surtout hypothécaire) est sans vice et inattaquable. C'est pourquoi ils demandent une garantie que la garantie est protégée. Ce qu'accomplit l'assurance titre.

Pendant longtemps le besoin ne s'est pas fait sentir dans les provinces canadiennes. Les registres fonciers canadiens sont mieux contrôlés et les erreurs cadastrales, quoiqu'existantes, sont restées pendant longtemps des exceptions. Surtout au Québec où nous avons le système notarial indépendant de celui des avocats.

Ailleurs au pays, c'est un avocat généralement connu sous l'appellation « *solicitor* » qui prend la responsabilité du dépôt des actes de vente et du plan cadastral. La rigidité du contrôle des actes des solicitors est moins encadrée qu'au Québec.

Tout évolue

Puis sont survenus des pépins de plus en plus nombreux chez nos amis des autres provinces. Depuis les années 1950, les prêteurs ont

commencé à exiger une assurance titre à de plus en plus d'acheteurs d'immeuble. Depuis quelques années, il vous est impossible d'obtenir une hypothèque immobilière au Canada (sauf Québec) sans obtenir une assurance titre en faveur du créancier hypothécaire.

Reste le Québec.

La province de Québec est tout de même un marché intéressant pour le monde de l'assurance. Les transactions immobilières sont nombreuses et le « québécois » moyen aime s'assurer contre tout et contre rien. C'est pourquoi en 1989 une compagnie américaine d'assurance titre a commencé à offrir son produit chez nous.

Malgré de louables efforts, l'assurance titre n'a pas été retenue. Principalement par les notaires qui soutenaient avec raison qu'ils sont les gardiens de la probité et de la sécurité des titres de propriété vendus et achetés.

Mais ça change. Avec la réforme cadastrale qui transforme radicalement la façon de reconnaître un cadastre. Voici comment cela fonctionne.

La mécanique

L'assurance titre se contracte une fois dans votre vie : uniquement à l'achat d'une propriété! Le syndicat ne peut pas contracter de l'assurance titre; seuls les copropriétaires peuvent.

Une prime est payée une fois. L'assurance couvre la propriété tant et aussi longtemps que l'assuré est propriétaire. Si vous vendez, le nouvel acheteur devra souscrire une nouvelle assurance titre s'il le désire.

Cette assurance couvre tous frais de défense si jamais votre droit sur la propriété achetée était attaqué. Cette assurance garantit que vos titres sont « clairs » et que les bornes sont correctes. S'il s'avère que ce n'est pas le cas, l'assurance s'occupera de vous et pourra même, à la limite, vous rembourser votre achat².

Par exemple, le voisin prétend que la moitié de votre garage est chez lui, l'assurance va s'occuper de faire valoir vos droits et de régu-

lariser la situation. Jusqu'au point de rebâtir votre garage s'il y a lieu ou d'acheter une portion du terrain du voisin.

Pourquoi une assurance titre

Au Québec comme déjà dit, le système notarial a toujours été assez méticuleux et rigide pour assurer une relative sécurité dans les titres de propriété. Nul besoin de s'assurer pour d'éventuelles « erreurs » dans le cadastre. Le notaire est là pour s'occuper de tout. Sauf que c'est de moins en moins vrai depuis la réforme cadastrale.

Pas que les notaires sont moins bons; au contraire, ils sont mieux formés qu'avant. De plus, la Chambre des notaires (en vertu de la loi) assure une protection monétaire s'il y avait une erreur. C'est plus loin que cela.

Par exemple

Si jamais le notaire vous vendait le lot 1, 234, 567 et inscrivait un autre numéro sur l'acte de vente, c'est certain que le vrai propriétaire du lot va se manifester un jour. Peut-être est-ce quelqu'un de Victoriaville ou de Mont-Laurier. Peut-être est-ce quelqu'un de Valleyfield ou de St-Georges de Beauce. Avec les nouveaux cadastres, tout peut arriver. Bon notaire ou pas. Ça fait loin pour se battre.

Au lieu d'être victime d'une longue et coûteuse bataille avec le système judiciaire, ce sera l'assureur du titre qui s'occupera de tout. Il vous protégera, vous indemnisera, négociera avec l'autre propriétaire et se démènera avec le notaire.

C'est le premier avantage.

Et de deux

Deuxième avantage de l'assurance titre : accélérer le processus d'obtention d'un prêt hypothécaire. Établir un certificat de localisation peut être long.

Obtenir une assurance titre ne prend pas tellement de temps. Cela peut donc être avantageux si jamais vous étiez pressé.

Les avantages

Voici, après avoir décortiqué certaines publicités, les avantages (annoncés) de l'assurance titre.

- Élimine le besoin d'obtenir un arporage ou un certificat de localisation à jour du lot acheté;
- élimine le besoin d'effectuer certaines vérifications accessoires à la recherche de titre (comme remonter jusqu'à la conquête);
- diminue la responsabilité, minimisant ainsi les risques;
- protège contre de nombreux vices connus (genre cours d'eau qui change de direction);
- offre une protection contre la perte ou le dommage causé par des problèmes surgissant au cours de l'intervalle entre la prise de possession de la propriété et la publication de l'achat;
- simplifie le processus, réduisant ainsi le temps de traitement d'un dossier et permettant au copropriétaire d'économiser de l'argent;



Il y a plus

Selon les publicités consultées, l'assurance titre protège également contre les pertes découlant de :

- la non-négociabilité du titre;
- les vices de titre;
- l'invalidité ou l'inopposabilité du prêt hypothécaire assuré;
- la priorité de certaines hypothèques légales en faveur des personnes qui ont participé à la construction et à la rénovation de la propriété;
- la fraude ou la contrefaçon;
- les irrégularités qu'un certificat de localisation à jour aurait révélées, les erreurs d'arpentage ou la non-conformité d'un certificat de localisation;
- L'absence de certaines vérifications accessoires à la recherche de titre;
- un tiers détenant un droit dans la propriété;
- les charges existant sur les titres;
- la non-conformité aux règlements

de zonage et aux règlements municipaux;

- l'empiètement d'une structure sur un lot voisin (autre que les clôtures ou les murs mitoyens) ou dans l'assiette d'une servitude;
- les arrérages de taxes du service municipal, sous réserve que de tels frais forment un droit sur le titre de propriété;
- les vues illégales;
- les lots enclavés;
- la perte de valeur marchande de l'immeuble à cause de circonstances défavorables qui auraient pu être découvertes dans un certificat de localisation récent;
- la fraude, la falsification ou la personnalisation, sous réserve que cela affecte la validité du titre de propriété.

Petits détails

Notez que vous pouvez prendre l'assurance titre couvrant uniquement l'hypothèque sur l'immeuble ou une assurance conjointe hypothèque/propriétaire. C'est un choix à faire.

Une assurance hypothèque paiera les frais de défense en cas de contestation jusqu'à la somme de l'hypothèque en vigueur. Par exemple on se rend compte que le lot assuré ne vous appartient pas (il est parti d'une réserve indienne par exemple) l'assurance remboursera le créancier hypothécaire pour le reste de la dette et c'est tout.

Quand on prend l'assurance titre propriétaire, elle couvre la totalité de la valeur du bien assuré; hypothéqué ou pas. En d'autres mots, l'assurance hypothèque/propriétaire remboursera la totalité de la valeur de l'immeuble jusqu'à la valeur assurée si jamais une contestation se rendait jusque-là.

C'est combien ?

Vous êtes curieux de savoir combien ça coûte une assurance titre, n'est-ce pas?

Voyons voir.

Pour une valeur hypothécaire de 200 000 \$ sur une maison résidentielle (un appartement en copropriété, la prime est de 1 300 US \$ dans l'État de New York et 887 US\$ dans l'État de Californie. Ici au Canada, on s'en tire habituellement pour 200 \$ à 500 \$ pour le côté

hypothécaire et 150 \$ à 250 \$ pour y ajouter la protection du propriétaire. Tout cela pour la même couverture.

Évidemment, ce sont des prix « à peu près »

À vous de faire votre travail et de décider ce qui conviendrait le mieux à vos besoins et à votre niveau de tolérance aux risques. ▶

¹ Il n'y a pas d'équivalent français à ce titre puisque le monde parlant français est civiliste.»

² Jusqu'à la limite du montant assuré, évidemment. Ce montant varie entre 200 000 \$ à 500 000 \$ généralement. La prime est en accord avec le montant.

La réforme cadastrale

La réforme cadastrale au Québec a été entreprise en 1999. Elle devrait être complétée en 2012 ou 2013. Du moins pour la portion habitée du territoire.

Cette réforme élimine toutes les subdivisions et sub-sub divisions que nous retrouvons trop souvent dans certains coins du Québec.

À l'avenir, lorsque vous morcelerez un lot, il y aura un tout nouveau numéro assigné à ce lot. Ce sera le lot 1000000 au lieu de subdivision 1 du lot 1xxxxx comme avant. Plus simple et plus fiable.

colloque annuel 23^e colloque annuel

SAMEDI 29 OCTOBRE 2011 – DE 8 h à 16 h

NOUVEL EMPLACEMENT :

Château Royal

3500, boul. du Souvenir

Chomedey, Laval (Québec) H7V 1X2

Téléphone : 514 333-1000

Stationnement gratuit

Sujets traités :

GESTION DU PLAN D'ACTIF

ASSURANCES

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

RÈGLEMENTS (salubrité, syndrome Diogène, extermination, etc.)



ASCQ

L'Association des syndics de copropriété du Québec

NOUVEAUTÉ!

M. Michel G. Charlebois

sera présent à chaque conférence.

Il interviendra à titre

« d'analyste conseil ».

amec

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment
Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception de parties communes
Ingénierie du bâtiment
Réfection de dalles de béton
Moisissure - Amianto
Qualité de l'air
www.amec.com

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

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

1-866-943-AMEC

ATHENA energy

La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

ENGITEC GROUPE INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

4480 CÔTE DE LIESSE, SUITE 110
VILLE MONT ROYAL, QUÉBEC H4N 2R1

TÉL.: (514) 733-9344 / FAX : (514) 485-5953
E-MAIL : engitec@videotron.ca

SOGECO
Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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

COSSETTE & TOUCHE

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

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

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

GAMMA

SERVICES IMMOBILIERS
gammasi.com

gestion résidentielle - condominium - commerciale

Alain Boulerice
président

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

DRY-SEC

Spécialiste en conduits de sécheuse

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernard Lemay T.P.
Science du bâtiment

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

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

Gestior
Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Présidente

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

Groupe Patrick Ménard assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

105-3455, De la Pinière
Terrebonne (Québec) J6X 0A1
Tél.: 450 471-8804
Sans frais : 1-800-628-8895
patrickm@groupejette.qc.ca

Hubert St-Pierre, ingénieur
9001, boul. de l'Acadie, suite 602
Montréal, Québec, H4N 3H7
Tél.: 514.596.1992 • Téléc.: 514.596.0216
Télécopieur : (514) 392-7766
Courriel: richardlavoie.avocat@bellnet.ca

CONDO MANAGER
1-866-766-2069

- Le logiciel comptable et de gestion pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM

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

Fabien Prud'Homme, É.A.
Président

225, rue Notre-Dame Ouest, bureau 200
Montréal (Québec) H2Y 1T4
Téléphone : (514) 844-4431 poste 25
Télécopieur : (514) 282-0617
Courriel : fprudhomme@pmea.ca
Site Internet : www.pmea.ca

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

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

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

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

NCP

Services conseils en travaux de restauration

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

RUEL & ASSOCIÉ
COMPTABLES AGRÉÉS INC.

PHILIPPE RUEL, c.a.
associé fondateur

Place Ruel
4700, boulevard de la Rive-Sud, Suite 101, Lévis (Québec) Canada G6W 5N6
Téléphone : (418) 835-1882 poste 224 • Cell.: (418) 561-2457 • Fax : (418) 835-0477
Adresse Internet : ruel@rueclassca.com

CONDORessources.com

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

AIR ÉLITE

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

Robert Flowers
(514) 878-3828

IMPERCO
IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON

Aux fondations de votre quotidien.
8051 RUE ELM SLIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6
TEL: (514) 935-2738 FAX: (514) 935-8858
www.imperco.ca PHQ: 877-8802-05

Autour des tribunaux

Le registre du syndicat

« Je veux tout voir; Tout! Tout voir! »

Wow! dit le tribunal. Ce n'est pas comme cela que ça fonctionne.

Au Bulletin du mois d'août 2008, nous avons rapporté deux jugements majeurs, un de la Cour supérieure de la Colombie-Britannique, et l'autre de la Cour supérieure du Québec à Québec concernant les demandes de copropriétaires exigeant de voir tous les documents de travail du conseil d'administration, spécialement les documents financiers : chèques reçus, chèques émis; copies de factures; tous les soumissions et projets de demandes de soumissions; etc., etc., etc.

Si, chez la plupart des syndicats, ce genre de demande ne pose pas trop de problèmes, car les intentions des copropriétaires demandeurs sont généralement justifiables et non empreintes d'intentions belliqueuses, ce n'est pas toujours le cas. C'est pourquoi l'apport des tribunaux est important pour déterminer nos droits.

Voici une deuxième décision sur ce même sujet : le droit des copropriétaires de tout voir et de tout savoir.

Cette nouvelle décision de la Cour supérieure confirme encore plus clairement que les documents de travail du conseil d'administration appartiennent au conseil. Les copropriétaires qui veulent « tout voir » n'ont qu'à se faire élire au conseil.

Voici l'histoire

Une copropriété de 80 unités haut de gamme est aux prises avec des déficiences majeures. Quelque chose comme 5 millions \$ à réparer. Le promoteur n'est pas très enthousiaste à tout réparer - comme la plupart des promoteurs dans des cas semblables - sauf qu'il lui reste 19 appartements à vendre. Au prix où ces appartements se vendent, cela représente beaucoup de sous. Alors, c'est la guerre. Inutile de vous faire un dessin, ça se lance des roches de bord en bord, pas à peu près. C'est la « grosse » guerre¹.

À une étape de cette saga, l'avocat du promoteur demande à voir tous les documents contenus au registre du syndicat. Comme l'article 1070 le dit, le conseil a mis à la disposition du copropriétaire promoteur tout le contenu du registre².

Mais l'avocat du promoteur voulait plus; beau-

coup plus. Il a exigé d'avoir une copie de tous les documents « annexes » à ceux du registre. Particulièrement tous les documents financiers. Le conseil a dit « Niet! »

L'avocat du promoteur a dit « Ah oui? Vous voulez jouer à ça? Allons voir le juge. On va lui demander une injonction et vous devrez nous donner une copie de tout, tout, tout, Point ».

Pas chanceux l'avocat du promoteur. Le juge n'était pas d'accord, mais pas du tout.

Comme nous ne voulons pas mal interpréter ce que monsieur le juge a dit, voici un extrait de sa décision :



Le jugement³.

(Ce qui nous intéresse commence au paragraphe 11 du jugement que tout le monde peut avoir à www.jugements.qc.ca)

Deuxièmement, le droit qu'invoquent les demandeurs (promoteur) est apparemment inexistant, mais certainement très discutable.

[11] Les demandeurs reconnaissent avoir reçu les documents énumérés à l'article 1070 C.c.Q. [registre du syndicat]

[12] Mais ils réclament tous les documents additionnels auxquels les documents énumérés font référence, donc les pièces justificatives soutenant les inscriptions aux documents énumérés à l'article 1070 C.c.Q.

[13] C'est là une proposition qui affronte le texte clair de l'article 1070 C.c.Q. C'est une interprétation invraisemblable des obligations d'un syndicat de copropriétaires.

[14] Il est très improbable que le législateur ait voulu que, dans une copropriété divisée, chaque copropriétaire ait ainsi le droit absolu de fouiller à sa guise dans tous les documents comptables, fiscaux, et autres, dont certains contiennent nécessairement des renseignements personnels ou autrement confidentiels.

[15] On peut faire une analogie approximative avec l'actionnaire d'une société par actions.

[16] Clairement, le législateur a conçu une nette distinction entre le niveau d'accès aux documents et renseignements des administrateurs du syndicat, d'une part et les copropriétaires, d'autre part (entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, pour l'exprimer autrement).

[17] La requête des demandeurs réfère au récent jugement *Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominium Les Châtelets* où le juge Godbout fait les mêmes distinctions.

Conclusions

Lorsque vous aurez des copropriétaires qui insistent pour « gérer le syndicat » sans être élus au conseil, rappelez-leur les jugements *Chatelets* et *Versailles*.

S'ils ne sont pas heureux, qu'ils payent un avocat pour se faire planter devant le tribunal.

¹ À ce jour, syndicat et promoteur se sont retrouvés au moins 4 fois devant le tribunal

² L'article 1070 du Code civil qui se lit comme suit indique tout ce qui va au registre du syndicat :

³ 1070 Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers. Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est parti, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

⁴ Immeubles Heywood & als c. SDC Le Versailles & als; ASCQ 931; juge Pierre C. Gagnon J.C.Q.

Dépréciation et règlement

De tout temps les assureurs emploient toutes sortes de stratégies, d'argument pour ne pas dire dispositions légales pour limiter les paiements d'indemnisation suite à des réclamations. Nous pouvons les comprendre, car le domaine des assurances a beaucoup souffert de la récession. Certaines méthodes s'avèrent très correctes et d'autres relèvent d'une créativité un peu plus (disons) active pour y parvenir.

Mais un assureur doit respecter la loi. Celle de la copropriété en particulier. C'est ce qu'a rappelé le tribunal dans une petite cause intéressante couvrant plusieurs aspects de notre gestion :

- a) La compensation pour une perte;
- b) Les intérêts sur dette;
- c) Les frais administratifs;

L'histoire⁴

Un locataire cause un dommage à la partie commune de l'immeuble; il en est responsable. Les réparations ont coûté 1 749,24 \$. À cette somme, le syndicat ajoute des frais d'administration équivalant à 15 % du coût de la réparation, et des intérêts au taux de 18 % l'an.

Comme l'assureur du copropriétaire ne s'entend pas avec le syndicat, ce dernier se voit contraint de s'adresser au tribunal. La requête du syndicat est pour l'ensemble de la réclamation : dommages, frais administratifs et intérêts.

Sauf que la déclaration semble prévoir des intérêts, mais uniquement pour les dettes des copropriétaires et non envers les locataires, tiers et autres occupant.

Le règlement de l'immeuble, en ce qui concerne les frais administratifs, semble régir uniquement les relations entre le syndicat et les copropriétaires et non avec les tiers.

Nous devons admettre que la décision du tribunal à cette étape n'est pas très claire et laisse beaucoup de questions en suspens.

Dépréciation⁵

Par contre, où le jugement est clair et correct quand il dit :

[9] Enfin, il faut rejeter la prétention de Union Canadienne compagnie d'assurances (du locataire) à l'effet que l'indemnisation d'un préjudice matériel doit toujours tenir compte de la dépréciation d'un bien.

C'est vrai

En vertu des dispositions de l'article 1073 du Code civil obligeant le syndicat à assurer l'immeuble « à sa pleine valeur de remplacement »

⁴ SDC Manoir des Gouverneurs c. Claude Lapointe & Union Canadienne; 200-32-032154-030 (6 janvier 2004) Petites créances Hon André Cloutier J.C.Q.

⁵ Une autre cause ayant refusé la dépréciation en copropriété: SDC L.O.Groth c. Alain de Pocas; 500-32-064399-027 (12 septembre 2002) Petites créances René Roy J.C.Q.



(valeur à neuf) le législateur n'a pas prévu qu'il y aurait une dépréciation, car autrement, le syndicat risquerait de se retrouver dans une situation financière très précaire.

Voyons voir

Disons que votre toit est dû à être refait dans un an et qu'un incendie le détruit aujourd'hui. Aux fins de compréhension, disons que le toit vaut 100 000 \$ et qu'il a une durée de vie de 20 ans.

Si la dépréciation s'appliquait, le syndicat recevrait uniquement 5 000 \$ de l'assureur s'il appliquait le principe de la dépréciation; celle-ci serait de 95 % (19 ans d'usage à 5% par an). Devant cette éventualité, les copropriétaires auraient à payer une cotisation spéciale de 95 000 \$ pour remplacer le toit ce qui serait non seulement une surprise, mais une aberration.

Ce jugement comme un autre jugement antérieur (voir note de bas de page) rappelle qu'il n'y a pas de dépréciation à appliquer sur quelque partie que ce soit de l'immeuble du syndicat. S'il en coûte 1 000 \$ pour réparer un dommage, le copropriétaire – ou son assureur – devra payer 1 000 \$.

Pas toujours juste, mais...

L'absence de dépréciation peut causer des situations un peu cocasses par fois. Voici un événement réel survenu il y a quelques années dans une petite copropriété de 7 fractions, toutes des appartements.

Survient un pur accident, une copropriétaire échappe un chaudron de liquide chaud sur le tapis du salon.

Le tapis est évidemment une partie privative, mais étant aux plans et devis originaux, il revient au syndicat de la remplacer en vertu des dispositions de l'article 1073 cité plus haut.

Sauf que le tapis a presque 20 ans. Il est usé à la corde et s'il y avait une loi contre les tapis « périmés » il aurait été mis dehors depuis longtemps.

Rien à faire! Le syndicat doit changer le tapis et en poser un flamboyant neuf; toujours sur la base qu'il n'y a pas de dépréciation en copropriété.

La copropriétaire se retrouve avec un beau tapis neuf. Sauf que : Surprise! La règle de la responsabilité civile s'applique en copropriété comme ailleurs.

Le tapis a coûté 3 000 \$ et le syndicat, n'ayant pas eu recours à son assureur, car sa franchise

est de 2 500 \$, a déboursé le plein montant et l'a réclamé à la copropriétaire sur la base de la responsabilité civile.

Arroise arrosé?

Mais oui! Vous avez bien deviné. La copropriétaire était vraiment responsable du dommage. Son assureur a remboursé le syndicat pour 2 500 \$ et la copropriétaire a payé 500 \$ au syndicat (sa propre franchise dans sa police d'assurance).

Il y a tout de même un peu de justice sur cette terre.

Plancher de bois et tapis

Un copropriétaire installe un plancher de bois sans permission et sans que la déclaration l'autorise. Le tout hors la connaissance de tout le monde, copropriétaire comme syndicat.

Plusieurs années plus tard grâce à un événement fortuit (déclenchement du système d'alarme), le syndicat constate le plancher de bois.

La déclaration est formelle : uniquement du tapis dans les appartements (sauf hall d'entrée, cuisine et salle de bain).

Le syndicat met le copropriétaire en demeure d'enlever son plancher de bois et de mettre du tapis. Le copropriétaire refuse. Le syndicat entreprend une requête en injonction.

D'où la longue bataille que nous rapportons ici. (la requête en injonction fut déposée au printemps 2008)

Longue saga⁶

Comme vous le verrez dans le bas de page, ce fut une étonnante saga. Il y a eu 5 apparitions devant le tribunal.

La position du copropriétaire est basée sur deux points précis :

- a) « Vous avez trouvé que j'avais du bois (au lieu du tapis) chez nous parce que vous êtes entré chez nous sans droit. »
- b) « Personne, aucun copropriétaire, ne s'est plaint de mon plancher de bois durant toutes les années où il a été installé. »

Charte des droits

La première défense du copropriétaire est basée sur l'article 9 de la Charte des droits et libertés qui rend inviolable la maison d'une personne. (On ne peut entrer chez vous sans mandat du tribunal ou sans permission).

Rémunération des administrateurs et retenues à la source.



Cher Monsieur le Président,
J'ai assisté, pour une première fois, à votre colloque du 6 novembre dernier et je profite de l'occasion pour vous féliciter ainsi que votre organisation pour le professionnalisme qui a primé durant ce colloque.

Lors de ce colloque, vous avez mentionné que la rémunération des administrateurs devait faire l'objet de déductions à la source ainsi que l'émission de feuillets TP-4. J'ai joint à la présente copie des lignes directrices provenant du ministère du Revenu où il est indiqué au deuxième paragraphe sous le titre « JETONS DE PRÉSENCE D'UN ADMINISTRATEUR » et je cite « *Lorsque la seule rémunération versée par (le syndicat) à un administrateur qui réside au Canada consiste en jetons de présence, vous n'avez aucun montant d'impôt à retenir si le montant estimatif des jetons versés dans l'année ne dépasse pas ... 8 250,00 \$* ».

Il me semble y avoir une ambiguïté entre ce qui a été mentionné au colloque et ces lignes directrices. Pourriez-vous éclaircir cette situation afin que nous puissions apporter les correctifs s'il y a lieu.

Merci

Eddy Lachapelle / Administrateur
Le Syndicat des copropriétaires du Chantilly Laval

Merci d'avoir soulevé cette importante question concernant la rémunération des administrateurs. Nous avons déjà trop négligé cet aspect de notre gestion, car quatre fois seulement en 11 ans de publication avons-nous abordé le sujet¹.

Les groupements de travailleurs

Le syndicat de copropriété est une société de dépenses. Comme une municipalité. Les deux évaluent leurs dépenses et cotisent en conséquence.

Dans ces dépenses prévues (budget) il y a des sommes à être versées en compensation de travail fait ou exécuté par des personnes physiques.

Ces dépenses « d'emploi » sont principalement de deux ordres :

a) Celles faites pour rémunérer des travailleurs à forfait ;

Catégorie qui regroupe toutes les personnes exécutant des travaux ou procurant des services sur la base d'un contrat (gérant ; électricien ; ouvrier ; etc.)

b) Celles servant à compenser le travail des personnels à l'emploi du syndicat ;

Il s'agit ici des personnes oeuvrant pour le syndicat avec le statut d'employé au sens de la loi fiscale².

Dans cette deuxième catégorie, nous retrouvons deux genres d'individus :

i) ceux affectés à des tâches de manœuvre (secrétaires ; concierges, surintendants, gardiens ; etc.) ; et

ii) ceux servant les intérêts du syndicat, du conseil ou d'un comité du conseil sur une base ponctuelle. Les membres du conseil font partie de cette catégorie.

Attention de nuancer

« RÉMUNÉRATION DES MEMBRES

DU CONSEIL » pour leur implication comme élus au conseil et

« RÉMUNÉRATION DE LA GESTION » pour des travaux exécutés par les membres du conseil

Ce n'est pas pareil!

Responsabilité du syndicat

Le conseil d'administration, comme mandataire du syndicat, remplit ses obligations contractuelles et celles prévues à d'autres lois. Comme les lois fiscales, par exemple.

En vertu de ces dernières vous devez, lorsque prescrit, retenir des sommes sur les salaires et les remettre aux deux ministères des Finances. Dans le jargon comptable, cette opération s'appelle « déductions à la source (DAS) »

En d'autres mots, si vous payez un ou une commis au bureau d'administration et lui versez un salaire hebdomadaire, vous devez retenir les déductions prévues avant de lui remettre le reste de son

salaire: impôts fédéral et provincial; le régime de rentes ; etc. ; et en faire les remises avant le 15 du mois suivant aux ministères concernés. Même chose pour chacun de vos employés. Réguliers ou temporaires.

Les membres du conseil

Qu'en est-il toutefois du statut fiscal des membres du conseil d'administration quand vous leur versez une rémunération.

À ce stade, laissez nous rappeler une distinction importante en ce qui concerne l'engagement des membres du conseil dans les affaires du syndicat. Dans une très grande majorité des cas, les membres du conseil remplissent deux fonctions

a) Ils siègent au conseil et prennent les décisions nécessaires ; et

b) ils exécutent les tâches qu'ils ont décidées pour le syndicat ;

Mandataire et gérant

Dans le premier cas, les membres du conseil sont des « mandataires » du syndicat (des politiciens). Dans le deuxième cas, les mem-

bres du conseil qui travaillent deviennent des « gérants », des « contractuels » ou des « employés » (selon le cas) du syndicat. Même si l'exécution de leurs fonctions relève du conseil.

Jeton de présence et rémunération

Quand les membres du conseil reçoivent une rémunération du syndicat pour les services rendus en tant que personnes élues ou nommées (siéger et décider) on leur remet un « jeton de présence³ ». Quand ces mêmes membres du conseil exécutent des tâches exécutives (genre : comptabilité, intendance ou administration), ils reçoivent une rémunération

Le traitement fiscal

La compensation monétaire versée aux personnes siégeant sur le conseil pour des travaux « exécutifs » ou « cléricaux », comme s'occuper de la comptabilité ou la gestion des soumissions de fournisseurs de produits et services en est une dite « contractuelle ».

Il n'est pas fréquent (quoique nous connaissons quelques cas) où un membre du conseil est à l'emploi du syndicat à plein temps. Un véritable employé au sens de la loi sur le travail ou en vertu des définitions fiscales. Autrement, les membres du conseil ont des occupations professionnelles autres et c'est par dévotion qu'ils accomplissent les tâches diverses.

Dans ces cas, chacun des administrateurs recevant une compensation monétaire doit la traiter comme étant un « revenu autre » ; un revenu de consultant ; un revenu de contrat. Pur et simple.

Mais quand on parle de jetons de présence, là, la loi fiscale est plus précise. Elle dit :

- 1- Le syndicat émet un feuillet TP4 à chacun des administrateurs qui reçoit des jetons de présence ;
- 2- Le syndicat n'a pas à retenir les déductions à la source (DAS) si le total des sommes versées à un membre du conseil ne dépasse pas 8 500 \$ sur une base annuelle ;

En résumé,

- o Le syndicat émet des feuillets TP4 à tous ses membres du conseil pour les émoluments versés comme membre du conseil (pour siéger au conseil)⁴ ;

- o Le syndicat ne publie aucun document fiscal pour les rémunérations versées à ses administrateurs pour des tâches administratives ou exécutives en faveur du conseil ; (les chèques suffisent)
- o Le syndicat retient des déductions à la source sur les montants versés en jetons de présence sauf si ceux-ci ne dépassent pas 8 500 \$ sur une année ; (ce qui est le cas de la plupart)
- o L'administrateur recevant un feuillet TP4 pour ses jetons de présence n'oublie pas de l'inclure à ses impôts ;
- o L'administrateur qui reçoit des émoluments contractuels pour services rendus en parle à son comptable qui lui explique l'importance d'inclure ces revenus à sa déclaration fiscale ;

Déductions à la source

Le syndicat n'a pas à retenir des sommes sur les jetons de présence à moins que leur total ne dépasse 8 500 \$, pour un seul administrateur, sur une base annuelle. C'est d'ailleurs ce que relève avec justesse M. Lachapelle dans sa lettre à l'Association, accompagnée de la page 30 du GUIDE DE L'EMPLOYEUR, *retenues à la source et cotisations de REVENU QUÉBEC 1999*.

Tout employeur doit retenir les DAS (devrait-on écrire : RAS? pour retenues à la source?). S'il ne le fait pas, des amendes peuvent s'appliquer. Pire, les membres du conseil peuvent être personnellement tenus responsables du paiement de ces DAS - RAS. C'est pourquoi cette directive qui fixe à 8 500 \$ le revenu en deçà duquel il n'est pas nécessaire de retenir les impôts est importante.

Ce qu'il faut se rappeler maintenant est l'obligation de faire remplir au début de chaque année fiscale qui commence le 1^{er} janvier dans le cas des individus un formulaire TP-1015.3 et suivre les directives de cette fameuse page 30 précitées.

Si vous trouvez cela compliqué, pourquoi ne pas vous fier à votre comptable. Il devrait savoir. ▶

¹ Avril et juin 1997 ; août 1996 ; septembre 1992

² Voir Bulletins Août 1994 et Octobre 1997

³ Pour la définition de ce terme, voir le texte sur le sujet dans ce Bulletin

⁴ Qu'ils aiment cela ou non!

Une question intéressante

a été soulevée par un des membres concernant l'apparente contradiction entre les énoncés des articles 351 et 1096 du Code civil.

Voici ce dont il s'agit :

L'article 351 du Code civil dit : « Les décisions de l'assemblée se prennent à la majorité des voix exprimées (...) »

L'article 1096 du même Code dit : « Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (...) »

La contradiction est celle-ci : l'article 359 mentionne qu'une majorité s'obtient sur les voix exprimées et non pas sur les voix qui peuvent s'exprimer, tandis que l'article 1096 dit plutôt que la majorité s'obtient sur les voix du total des copropriétaires présent ou représentés.

Le questionnement est ceci :

Le texte de l'article 1096 semble dire que, dans une assemblée de copropriétaires, il faut obligatoirement que tous les copropriétaires formant quorum s'expriment afin d'obtenir une majorité¹ ?

¹ Deux éminents juristes, dans une publication récente, semblent supporter justement cette théorie. Ce ne sera pas la première fois que des experts auraient tort, car d'après nous, ils ont tort.

INFOCONDO



L'entretien périodique des conduits de sécheuse devrait automatiquement faire partie intégrante de votre programme d'entretien. Ces conduits sont situés dans les parties communes du bâtiment.

À quelle fréquence doit-on faire nettoyer les conduits de sécheuse? La longueur du conduit, le nombre de coudes, le matériel utilisé dans les murs et plafonds ainsi que l'utilisation de l'appareil sont tous des facteurs qui ont une incidence sur la fréquence requise pour l'entretien des conduits. (Moyenne : aux 3 ans)

Les feux de sécheuse

Le manque d'entretien est la cause principale des feux de sécheuse, la charpie étant citée comme le premier élément à prendre feu. Les feux peuvent, de plus, être causés par :

- Une défaillance mécanique et/ou d'une pièce électrique.
- Un tissu impropre à faire sécher.
- Une mise à l'air insuffisante, issue d'une mauvaise installation.

RBQ 8288 2317 49

ISO-9002

**Spécialités:**

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

www.concordia-rb.com

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

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

[Publireportage]

Causes et solutions aux feux de sécheuse :

- La réduction du débit d'air ainsi que l'accumulation de charpie dans le conduit produisent une surchauffe de l'appareil et empêchent un temps de séchage rapide. C'est alors que le fusible thermique de sécurité, pour températures élevées, demeure continuellement activé (marche/arrêt) et risque, par la suite, de faire défaut. Cela entraîne des coûts d'utilisation plus élevés que la normale et peut éventuellement causer un feu de sécheuse onéreux et dangereux.

Signes précurseurs :

- Les vêtements (plus spécifiquement les serviettes et les jeans) prennent beaucoup de temps à sécher.
- Les vêtements sont plus chauds que d'habitude, à la fin du cycle.
- Les volets, sur l'évent de sortie extérieure, n'ouvrent pas lorsque la sécheuse est en fonction.
- La sécheuse s'éteint continuellement avant la fin de son cycle.

NETTOYAGE DRY-SEC
514 337-5111 | www.nettoyagedrysec.net

Gibeau Calfeutrage Inc.

vous aide à équilibrer votre budget



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

FINANCEMENT
SANS INTERMÉDIAIRE

* Sous certaines conditions

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

www.gibeaucalfeutrage.comgibeaucalfeutrage.com

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

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

COMMUNICATION **CondoMARKETING**

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

WWW/
www.condomarketing.ca

Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

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

**Fièvre partenaire de l'ASCQ**

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

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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

www.CONDOressources.com

Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.CONDOimmobilier.com

Ventes, locations et projets de copropriétés.

www.CONDOendirect.com

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.CONDOservices.net

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

CONDORéseau

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

CONDO
conseils • info • nouvelles

Vacances 2011

ASCIQ
L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

VEUILLEZ PRENDRE NOTE QUE LES BUREAUX
DE L'ASSOCIATION SERONT FERMÉS DU
LUNDI 25 JUILLET AU VENDREDI 5 AOÛT 2011

PLEASE TAKE NOTE THAT OUR OFFICE
WILL BE CLOSED FOR THE SUMMER HOLIDAYS FROM
MONDAY, JULY 25TH TO FRIDAY, AUGUST 5TH 2011

Bonne vacances à tous!

Place Jean-Talon

Situé sur la rue Saint-Paul à Québec



Un peu d'histoire...

Novembre 1919

La ville de Québec met en vente le terrain bordé par les rues Saint-Paul, Vallières, Sainte-Marguerite et Saint-Roch. P.-L. Lortie et J.-A. Roy, marchands, acquièrent les parcelles occupées aujourd'hui par Place Jean-Talon.

Décembre 1919

À l'est, P.-L. Lortie construit un édifice de deux étages en briques.

Février 1920

À l'ouest, J.-A. Roy construit un édifice de deux étages en briques.

Juillet 1927

Légaré Automobile and Supply Co. Ltd. achète la propriété de P.-L. Lortie.

Novembre 1927

Légaré Automobile and Supply Co. Ltd. démolit la bâtie existante et fait construire un édifice en béton armé de quatre étages avec une annexe de deux étages.

Novembre 1933

Faillite de Légaré Automobile and Supply Co. Ltd. L'édifice est cédé à P.-L. Lortie en dation de paiement par le créancier.

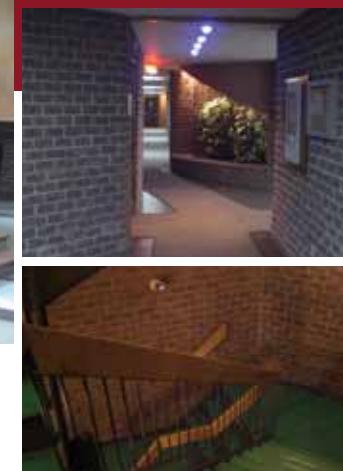
PLACE JEAN-TALON est un immeuble résidentiel situé sur la rue Saint-Paul à Québec, dans l'arrondissement La Cité-Limoilou. Les 80 unités d'habitation construites en 1985 ont donné une nouvelle vie à cet édifice industriel.

Avant d'être recyclé en habitation, l'édifice érigé en 1927 a connu plusieurs usages.

Pendant la plus grande partie de son histoire, les principaux occupants ont été les artisans du quotidien L'Action Catholique.

La copropriété PLACE JEAN-TALON est localisée à quelques pas de la zone du centre-ville reconvertis à l'industrie des technologies de l'information et du multimédia. Des interventions massives de rénovation urbaine ont revitalisé ce secteur. La proximité des bassins d'emplois, la richesse des sites historiques, la présence de parcs et de pistes cyclables, la variété des services en font un endroit remarquable à Québec.

La copropriété est située à proximité du Palais de justice, de la Société de l'assurance automobile du Québec, de la Gare intermodale – (Via Rail – Autobus interurbains), du Marché du Vieux-Port et de L'Hôtel-Dieu de Québec (CHUQ).



Novembre 1935

L'Action Sociale Catholique achète l'édifice de P.-L. Lortie.

Février 1936

L'Action Sociale Catholique rénove l'édifice pour y loger son siège social ainsi que le quotidien L'Action Catholique et une librairie.

Mai 1944

L'Action Sociale Catholique achète l'édifice de J.-A. Roy.

Mai 1947

L'Action Sociale Catholique reconstruit en béton l'édifice acheté de J.-A. Roy. Ce bâtiment est exhaussé de deux étages, ainsi que l'annexe du journal.

Août 1973

Suite à la fermeture du journal, L'Action Sociale catholique vend l'édifice à une compagnie privée, L'Action Sociale Itée.

Décembre 1978

L'Action Sociale Itée est fusionnée à Imprimerie Stellac Itée.

Avril 1979

L'édifice est vendu à Administration Citadelle.

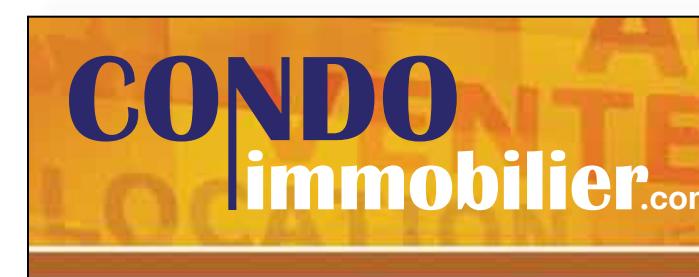
Novembre 1985

Administration Citadelle convertit une partie de l'édifice en copropriété. Rénovations et exhaussement du cinquième étage.

Suivant une initiative de l'ASCQ d'offrir à ses syndicats de copropriété membres un service de site Internet sans frais, le conseil d'administration du syndicat Place Jean-Talon a décidé d'implanter leur site Internet CondoRéseau www.placejeantalon.net.

Leur nouveau site permet à tous les copropriétaires d'être toujours et mieux informés de la gestion de leur syndicat.

« Notre adhésion à Condo Réseau permet à nous tous d'accéder en privé aux documents et informations concernant la gestion de notre syndicat. Nous pouvons consulter en tout temps nos procès-verbaux, notre étude du fonds de prévoyance, notre bilan d'état d'immeuble, notre déclaration de copropriété, nos règlements, états financiers, nouvelles importantes, etc. »



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

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGENCE DE SÉCURITÉ				
IGS Inc. Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	Montréal Québec	Dror Medav Édith Daigle	514 489-6336 418 977-7297	dror@igssecurity.com rshq@videotron.ca
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronomie Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
• ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec inc. Morin Consultant & Associés	Montréal Provincial	Richard Delisle André Morin	450 688-7222 1 877 878-8661	ascvertec@videotron.ca morin.consultant@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc. La Turquoise Les Assurances Francis Ouellet inc. Michel Bilodeau Racine & Chamberland	Provincial Outaouais Outaouais Québec Provincial	Patrick Ménard Katty St-Germain Francis Ouellet Michel Bilodeau Bernard Bousseau	450 471-8804 819 243-3211 819 776-1047 418 627-7428 514 723-8078	patrickm@groupejette.qc.ca katty-st-germain@laturquoise.ca francis.ouellet@lacapitale.com michel.bilodeau@lacapitale.com bbousseau@racinechamberland.com
• ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT				
Excellent Pavage-Paving	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
• AVOCATS				
ASCO Gascon & Associés S.E.N.C.R.L. Me Gaëtan Mathieu Me Richard Lavoie	Provincial Québec Québec Montréal	Paul-André Lebouthillier Me René Gauthier Gaëtan Mathieu Richard Lavoie	514 866-3557 514 879-5606 418 623-4141 514 395-2483	ascq@ascq.qc.ca rgauthier@gascon.ca gmathieu@provencher-marchand.ca richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Expert inc. Étanchéité Totale Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal Montréal Montréal	Donat Doganieri Roger Leroux Sylvain Gibeau	450 666-7117 450 692-2394 514 982-3377	doganierid@videotron.ca roger.leroux@etancheite.ca gibeau@gibeaucafeutrage.com
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION				
Climatisation du Nord Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal Montréal	Claude Godbout Germain Goulet	514 799-1181 450 434-9955	claudegodbout04@hotmail.com service.gerstat@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.co
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay C.G.A Denis Villiard, c.a. Ruel & Associé Comptables Agréés inc. Séguin & haché, c.a.	Montréal Montréal Provincial Montréal	Daniel Tremblay Denis Villiard, c.a. Philippe Ruel, c.a. Jocelyn Riendeau, CA, CMA	514 645-4801 450 682-6338 418 835-1882 450 377-9434	tremblaycga@videotron.ca villiard@bellnet.ca pruel@ruelassca.com jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONSEILLER EN SÉCURITÉ FINANCIÈRE – SOINS LONGUE DURÉE				
Services financiers SLV	Provincial	Lionel Villeneuve	418 627-1400	lionel.villeneuve@sympatico.ca
• DÉTECTEURS DE GAZ				
Opéra Electronique inc.	Montréal	Diane Dolo	514 556-3013	d.dolo@detecteursopera.com
• ENREGISTREMENT AUDIO D'ASSEMBLÉES - MULTIMÉDIA				
Studio Xpress	Montréal	Denis Laframboise	514 951-1287	info@studioexp.ca
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
• ENTREPRENEURS GÉNÉRAL				
Construction I.O.S. inc. RSB spécialistes en bâtiments Société générale de construction BPF. inc.	Montréal Montréal Montréal	Sen Oleksiy Michael Gaucher Éric Beaumier	514 836-5107 450 466-7318 450 435-8383	sen.oleksiy@gmail.com michael@rsbspecialistes.com ebeaumier@sogecobpf.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ENTRETIEN COMMERCIAL - ENTRETIEN MÉNAGER				
Jan-Pro du Québec Pro-Prêt Service d'entretien Distinction Service Plus inc.	Provincial Montréal Montréal	François Carmichael Marcel Leduc Jean-Pierre Takacs	1 877 903-0800 514 279-3627 514 351-7744	francois.carmichael@jan-pro.ca mleduc@propret.org jp@distinction.ca
• ÉVALUATEUR AGRÉÉ – ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial Montréal	Robert Plante Fabien Prud'Homme	800 227-5257 514 844-4431	robert.plante@spesoftware.com fprudhomme@pmea.ca
• EXTERMINATION – CONTRÔLE DES ANIMAUX				
Animex	Montréal	Martin Gauthier	514 659-9726	mgauthier@animex.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS				
Construction Control Inc. Consultants NCP Consultek Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Provincial Provincial Montréal Montréal	Boris Santander, ing. Jean Plourde, M. Ing. Fernand Lemay Denis Tremblay	514 574-1422 514 527-7333 450 661-8844 450 679-7500	boris@constructioncontrole.com jp@consultantsNCP.com consultek@videotron.ca denis.tremblay@glta.ca
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC St-Pierre & Associés Techcon Building Services Inspec-Sol inc.	Provincial Provincial Montréal Montréal	Thierry Ségard Hubert St-Pierre Ian Alexander Robert Raymond	514 429-6555 514 596-1992 514 637-2561 514 333-1634	thierry.segard@amec.com hubert@stpierreassociés.com alexih@videotron.ca raymond@inspecsol.com
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Dièse Intercom inc. Protelcom	Montréal Montréal	Richard David Guy Robillard	514 794-6171 514 932-828	rd@dièseinter.com guy.robillard@protelcom.qc.ca
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	Montréal	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
• LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager	Montréal	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus Maçonnerie Demers	Montréal Montréal	Jean-Louis Houle Dany Demers	514 624-6536 450 652-9596	arguss@videotron.ca ddemers04@qc.aira.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol) H2O	Montréal Montréal Outaouais	Patrick Sévigny Pascale Blais Dominique Brasseur	514 725-7747 450 628-6868 613 789-4020	pro-sec@pro-sec.ca pbblais@cplolutions.ca brasseurd@h2o.ca
• PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
• PLOMBERIE – CHAUFFAGE – GAZ NATUREL				
Groupe Charbonneau inc.	Montréal	Daniel Monette	514 766-3531	dmonette@plomberie.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Danielle Paquin	514 209-4787	danielle.paquin@rona.ca
• RANGEMENT ET ENTREPOSAGE DES PNEUS				
Métal Sigma inc.	Montréal	Christian Richard	514 386-8243	crichard@me.com
• RESTAURATION DE BÉTON				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targent@concordia.rb.com
IMPERCO C.S.M. Inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
LES CIMENTIERS M.C. Inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. CONSTRUCTION INC.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	Provincial	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• SAUVEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU – PISCINES & PLAGES				
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongl.ca
• SERRURIER				
La Clef	Montréal	Danny Sabbha	514 992-4562	dannysabbah@hotmail.com
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Philippe Gauthier	450 647-6730	philippe.gauthier@banquescotia.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupe-miro.com
• TOITURES				
Couvertures-Montérégianennes	Montréal	Johanne Brière	450 536-2121	johanne.briere@couvertures-monteregianennes.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

Bottin des Gérants de Copropriétés — CORGEC

Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
Devcomax	Montréal	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireu@gmail.com
Gamma Services Immobiliers	Montréal	Alain Boulerice	514 384-7225	aboulerice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Gival	Montréal	Véronique Labrie	514 766-3491	info@gival.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	gilm@qc.aira.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion Immobilière Sentinel	Montréal	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	Montréal	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	Montréal	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Les Gestions Sinat	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	info@gestionsinat.com
Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	m.wilk@gestionwilkar.com



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés



POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE ?

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

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

Pour plus d'information, contactez-nous dès maintenant en composant le **450-677-0007** poste 5531. Ou visitez notre site Internet au www.laucandrique.ca

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 !



» 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



L'ALTERNATIVE

au remplacement des fenêtres

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



Nos services

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

Les avantages

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

Le Groupe Fenestra

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

MONTRÉAL

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

QUÉBEC

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

OTTAWA

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