

de la copropriété **PLUS** au Québec

[Nouvelles en bref]

- LES SOUS NOIRS
- COMITÉ DES NOTAIRES
ET AVOCATS

Le travail au noir et les accidents de travail

En cas de
dommages
à la copropriété

La responsabilité
des copropriétaires

Autour des
tribunaux :

Les villes,
les syndicats
et les amendes

Copropriétaires
difficiles
et injonction

Les Sommets sur le Fleuve II
Île-des-Soeurs



Depuis 1976

L'Association des syndicats
de copropriété du Québec



EFFICACE ÉNERGÉTIQUEMENT, RENTABLE FINANCIÈREMENT!

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

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

Pour nous joindre, composez le 1 855 817-1433 ou allez au www.programmebatiments.com.



Bâtiments

PROGRAMME DE SOUTIEN AUX PROJETS
D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Un programme d'Hydro-Québec géré par ÉnerCible

Q *Hydro*
Québec

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 (ASCO) et une copie est déposée aux Bibliothèques nationales du Québec et du Canada.

■ ÉDITEUR

Guy Thouin

■ RÉDACTION

Michel G. Charlebois

■ COLLABORATEURS DE L'ASCO

Michel G. Charlebois, président
Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général
Me Gaston Gourde, avocat à la retraite
Josée Charlebois, directrice de l'administration
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Jonathan Marcil, consultant en informatique
Anne O'Farrell, collaboration spéciale, révision anglaise

■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Guy Thouin, directeur
Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, coordonnatrice exécutive

■ COLLABORATION JURIDIQUE

Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)
Me Gaëtan Mathieu, avocat (Québec)

■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

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

■ PAGE COUVERTURE

Les Sommets sur le Fleuve II, île-des-Soeurs

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'ASCO.

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'ASCO 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

• Capsules	4
• In the news	5
• Get your lawyer's fees back!	7-8
• 24 ^e colloque annuel / Lettre des membres	11
• En cas de dommages à la copropriété	12-13
• Avis à tous les syndicats qui distribuent l'eau	9-16
• Chronique Heenan Blaikie	17



MEMBRES PROFESSIONNELS ET FOURNISSEURS AGRÉÉS

CHOISISSEZ VOTRE FORFAIT :	Coût
Quatuor corporatif (tout inclus)	600 \$
Golf, voiturette, brunch, souper	160 \$/pp
Souper seulement	65 \$/pp
	Taxes en sus

N.B. Un reçu vous sera remis à la réception de votre paiement

Réservez tôt :
josee.charlebois@ascq.qc.ca /
Tél. : 514 866-3557
Fax : 514 866-4149

• Fonds de prévoyance. Minimum 5% : que faire quand c'est trop	18-19
• Autour des tribunaux	22 à 23
• Nouvelles de la CORGEC	24
• Le travail au noir et les accidents de travail	25
• Mot du directeur général.....	26
• ExpoCondo en photos	28- 29
• Les Sommets sur le fleuve II	30-31
• Bottin des fournisseurs	32 à 34

Capsules

■ NE VOUS ÉNERVEZ PAS, C'EST AILLEURS!

Un couple de copropriétaires vient de se voir accorder des dommages de 3,87 millions \$ US par un jury d'Honolulu à Hawaï. Pourquoi? Parce que durant six ans, ce fut une bataille rangée entre ce couple de copropriétaires, les différents conseils et le gérant. Les copropriétaires craignent à la fraude et à la malversation et les conseils d'administration répondaient par des menaces, harcèlements, intimidations, actions judiciaires et autres choses pas très gentilles. Les copropriétaires cabalaient pour changer de conseil tandis que les conseils faisaient tout pour leur mettre les bâtons dans les roues. Le procès a duré huit semaines. La condamnation est de 3 millions \$ contre le « condominium » et personnellement contre certains membres du conseil (300 000 \$ chacun pour deux et 200 000 \$ pour un), le gestionnaire 190,000\$ et 380 000 \$ contre un entrepreneur nommé à la poursuite. C'est évidemment en appel. Hawaï compte sur la plus grande concentration de copropriété de tous les États américains. Pour les curieux, le nom du « condo » est 'Ke Nani Kai'.

■ QU'EN EST-IL CHEZ NOUS?

Est-ce qu'une condamnation de la sorte pourrait être décrétée ici au Québec? Bien sûr! Certainement pas pour les mêmes montants, mais c'est possible. Souvenez-vous que les membres du conseil sont les mandataires des copropriétaires et qu'ils doivent agir avec honnêteté, loyauté, diligence, prudence et bonne foi. Tout geste d'un membre du conseil ou toute décision d'un de ces membres pourrait amener le tribunal à décréter des compensations monétaires. Si vous êtes au conseil pour vous servir d'abord et servir le syndicat ensuite, ou si vous avez accepté le poste pour vous venger d'un copropriétaire, le meilleur conseil que nous pourrions vous donner est « démissionnez au plus vite ». En passant les assurances du syndicat ne couvrent pas les dommages punitifs.

■ LES SOUS NOIRS

Le gouvernement vient d'annoncer la fin des « cennes noires ». Ce sont les « cennes en métal » qui sont éliminées; pas les « cennes » de vos charges communes. Si la cotisation d'un copropriétaire est de 100,01 \$, il vous doit 100,01 \$ et non pas 100 \$. J'imagine que chez vous comme ailleurs les copropriétaires payent par chèque ou versement bancaire. Pour tous les modes de paiement sauf en argent comptant, les « cennes » demeurent.

■ JE PAYE « CASH »

Si un copropriétaire veut absolument payer « cash » ses charges communes, pouvez-vous

refuser? Oui sauf si vous avez un règlement de l'immeuble interdisant le paiement des charges en argent comptant autrement, oui il peut. Mais, savez-vous qu'il existe une loi fédérale sur la monnaie? C'est la Loi sur la monnaie; L.R.C., 1985, ch. C-52. Dans cette loi il est dit que la monnaie en papier a cours légal donc peut servir à des transactions. Mais si quelqu'un insiste pour vous payer avec des pièces de métal, genre un sac de cennes, êtes-vous obligés de les acceptées? Voici les limites que la loi impose au paiement en pièces de monnaie :

LES OFFRES DE PAIEMENT EFFECTUÉES AVEC DES PIÈCES (EN MÉTAL) ONT POUVOIR LIBÉRATOIRE JUSQU'À CONCURRENCE DES MONTANTS SUIVANTS :

- A) LES PIÈCES DE DEUX À DIX DOLLARS : QUARANTE DOLLARS;
- B) LES PIÈCES DE UN DOLLAR : VINGT-CINQ DOLLARS;
- C) LES PIÈCES DE DIX CENTS ET PLUS, MAIS DE MOINS D'UN DOLLAR : DIX DOLLARS;
- D) LES PIÈCES DE CINQ CENTS : CINQ DOLLARS;
- E) LES PIÈCES DE UN CENT : VINGT-CINQ CENTS.

Donc vos brillants copropriétaires qui aiment vous titiller avec des poignées de « cennes » peuvent se faire refuser le paiement sauf pour 25¢ en cennes, 5 \$ en 5 cennes ou 10 \$ en 25 cennes. N'est-ce pas merveilleux?

■ L'ORDRE DU JOUR

Depuis 1994 nous soutenons qu'une modification à l'ordre du jour – ne pas mêler avec l'ajout d'une question à l'ordre du jour – demandait une inscription dans le cadre de l'article 1088 du Code civil c'est-à-dire qu'il fallait qu'un copropriétaire inscrive cette demande dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation; comme c'est le cas pour toute question à être votée à l'assemblée. Voilà que la Cour d'appel du Québec vient de déterminer que ce n'est pas le cas. Elle dit qu'une demande d'un copropriétaire présent à l'assemblée pour modifier la séquence de l'ordre du jour soit – par exemple – intervertir les items 4 (budget) et 8 (disons élection des administrateurs) ne demande qu'un vote majoritaire des copropriétaires présents ou représentés. Alors, ne faites plus de grands débats avec cette question et arrangez-vous pour que le vote soit en faveur de ce que vous souhaitez.

Ref : Charlebois c Barreau du Québec;

■ COMITÉ DES NOTAIRES ET AVOCATS

On a brassé beaucoup de boucane avec ce comité. Sans oublier qu'il s'est dit beaucoup de choses. Disons tout de suite que ce comité est une initiative privée d'une notaire. Sans doute une excellente idée de regarder la copropriété divisée après 18 ans de Code. La ministre de la justice d'alors a dit : « C'est une bonne idée » et tout de suite les jupettes ont volées. Tout le monde s'est mis à croire qu'il s'agissait d'une commission

parlementaire ou d'un comité ministériel ce qui n'est évidemment pas le cas.

■ ... C'EST UN RAPPORT, PAS UN MÉMOIRE!

Ce n'est pas le cas du tout, mais tout de même un avocat très actif en copropriété a exigé du Barreau qu'il fasse de même; celui-ci a refusé sauf qu'il a communiqué avec la Chambre des notaires. La crise fut évitée en incorporant deux avocats à ce comité exclusif de notaires. Sachez tout de suite qu'il n'y a que des amis sur ce comité. Aucun copropriétaire; aucun gestionnaire; aucun membre de l'industrie de la construction; rien d'autre que des notaires et avocats. C'est correct, car c'est un comité privé; pas un comité ministériel. Ce comité a pondu un rapport (pas un mémoire; un rapport) comprenant le fruit de ses réflexions. C'est très bien écrit dans ce rapport bien qu'il ne s'agit uniquement que d'un exercice de réflexion et non d'une étude exhaustive de la copropriété.

■ ... MINISTRE HYPER ENTHOUSIASTE

Voilà que notre ineffable ministre de la justice se pointe au congrès de la Chambre des notaires et tout excité déclare qu'il s'agit d'un rapport fantastique, tellement fantastique qu'il (le ministre) préparera un projet de loi pour l'automne afin de modifier de fond en comble le Code civil sur la copropriété. Il a par ailleurs suggéré aux notaires d'achever leur rapport afin de l'aider à préparer un solide projet de loi.

■ ...DES JOURNÉES DE CONSULTATION

Voici les notaires un peu pris à leur jeu; ils décident d'organiser des journées de consultation afin de rencontrer des « vrais » copropriétaires et autres familiers de la copropriété. Remarquez qu'il faut se réjouir, car tout ce beau monde du comité des notaires et avocats ne connaît la copropriété qu'à partir de leur bureau et un peu devant les juges. Ça va juste leur faire du bien de rencontrer du vrai monde. Sauf que c'est amateur comme organisation; il n'y a vraiment rien de ministériel là-dedans.

■ À NOTRE TOUR

Comme le disait notre vice-président, Sylvain Clermont, notre association malgré son maigre budget de cotisations provenant d'argent déjà taxés des syndicats membres fait beaucoup mieux que la Chambre des notaires appuyée par le Barreau : nous rencontrons nos membres dans toutes les régions du Québec pour connaître leur pouls sur des sujets très pointus. Déjà un courant constant ressort : on ne veut pas voir de géants « patentés » ni d'avocats qui compliquent les dossiers ni de lois contraignantes ni rien qui gruge encore plus notre difficile gestion de budgets ultra serrés. Comme quelqu'un du Saguenay a dit « C'est encore les régions qui vont payer pour les problèmes de Montréal ». Dormez bien, On y voit!

[In the news]

■ WOW! FOR ONE AND OUCH! FOR OTHERS

A couple of co-owners was granted 3.87 million\$ US in damages by a jury in Honolulu, State of Hawaii. Why? Because during a period of 6 years, plaintiff co-owners were fighting an unequal war with the Board, some contractor and the Manager. The co-owners were denouncing alleged fraud and embezzlement and boards of Directors –manager – answered with threats, harassment, intimidation, legal actions and some other not very nice things. The plaintiff co-owners were canvassing to change the Board (unknown number of members) while the latest was doing everything possible to protect not let them win. The trial lasted 8 weeks; "Condominium", board, board members and manager were found guilty. The sentence is 3 million \$ against the "condominium" and personal against three members of the Board (\$ 300,000 each for two and \$ 200,000 for one), \$ 190,000 against the manager and \$ 380,000 against a contractor involved somehow in the feud. This is obviously on appeal. Hawaii has the largest concentration of co-ownership of all American States. For the curious, the name of the "condo" is 'Ke Nani Kai'.

Source: Condo Law Reporter by Heenan Blaikie, Toronto. Law firm Heenan Blaikie (Montréal) is a professional supporter of your Association

■ QUESTION

Can this happen in Québec? Of course it can. Condemnation probably not to that extend of damages but it can. Never forget, all of you Board members, that you are mandatories of the co-owners and not "owners" of the place. In all decisions and circumstances you must act with good fate, honesty, prudence, loyalty and diligence in the interest of the syndicate of co-ownership (articles 322 section legal persons, 1309 section administration of the property of others and 2138 section mandate of the civil code). Please read again what is underlined: you must act in the interest of the syndicate and not in your own personal interest; this includes your ego. Otherwise, you may face the kind of surprise these guys in Hawaii did.

■ WHAT ABOUT PENNIES?

Assessments in co-ownership can include pennies. We all know that Canada does not produce pennies anymore. Question: must syndicates of co-ownership round the amounts of each assessment in order to get to the nearest 5 or 0 numbers? Answer: No if assessments are paid with anything but money and yes if one pays cash. Now, cash is still considered the one and lonely monetary value in Canada. Paper money

is deemed subsidiary to real money. Technically one cannot refuse to be paid in cash. Technically only; of course! Now, just in case you have that kind of "special" co-owner who likes to force events, did you know that there is a federal law regarding money? It is called Money law (Loi sur la monnaie; L.R.C., 1985, ch. C-52.) It concerns those who pay with hard monies.



■ FUNNY GUYS

Let's say that a co-owner comes with a bag of pennies, nickels, dimes and quarters to pay his due « condo fees ». Are you obliged to accept? Yes to the following limits: Pennies: no more than 25¢; nickel: no more than 5\$; dime or quarter: no more than 10\$; Loonies: maximum 25\$ and Twonies and more: maximum 40\$. If this guy wishes to pay you with 100\$ Maple Leaf 14 carats gold coins, don't argue: exchange the coins with your own money and keep the coins. They are worth about 1,500\$ each actually. O.K. it is a bit of a joke but the most important part of this information is that you are not obliged to bend to co-owners with bags of metal coins except to the limits mentioned above. To avoid all that annoyance why don't you just pass a by-law regarding method of payment of your assessments by co-owners? Lot easier than being caught with one insistent – not to say esoteric – co-owner whose time is so plenty he can think about all kind of tricks to make your day miserable.

■ CONDO LAW AND NOTARIES

You must have heard that Chambre des notaires did set a special committee to suggest minister of justice some improvement to "condo" law in the civil code. Take note that there is no draft of any kind of legislation prepared by anyone, especially not the ministry of justice, regarding the civil code and the divided co-ownership ... yet. With the flood of buildings divided into co-ownership built since 5 years it is obvious that law will have to be modernized ... one day. It is why your association is consulting all its members on 6 specific chapters including management, information, litigation, tenants, promoter and contingency funds. We intend to meet with

and consult our English members sometime in August or early September. We do not think there is any rush in the matter but we want to be ready. Please call the office (talk to anyone) if you are interested to be invited to one of these meetings. If enough interest we can have consultation anywhere in Québec.

Agenda of co-owner's meeting

■ AGENDA: MEETING OF CO-OWNERS

From a decision of the Court of appeal we must modify completely the way we manage our agenda at a meeting of co-owners. For all time since 1994 we were supporting that any modification to the order of the agenda must have been requested by a co-owner according to rules of article 1088 of the civil code; meaning one co-owner who would wish to (for example) switch item 8 with item 2 would have to request it in writing within 5 days of receiving the notice of meeting. Otherwise, the order of the agenda cannot be discussed after opening of the meeting. "Not so" says Court of appeal. If one co-owner, at the opening of the meeting, proposes a modification to the agenda, the chair must receive it and call a vote. No need to have a seconder. A majority vote prevails. Be prepared with ballots for a vote at any time.

■ BRICK WALL FALLING



Once again a brick wall did fell on a sidewalk in the downtown core of Montréal; one pedestrian gravely injured. Even if this building was not "condo" we must take notice since the Régie du bâtiment (Construction Board) is studying implementation of a severe inspection program of façade and underground parking any time soon. These by-laws are for all kinds of buildings, "condo" included. These obligations will cost you money, that's for sure. But it will always be less than any astronomic premium an insurance company may ask from you if you do not care about your building facade. By the way, only buildings with 5 stories and more with or without an underground garage will be concerned by the new regulation.

LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

Découvrez les solutions éconergétiques de Fusion Énergie pour administrateurs et gestionnaires de copropriété.

- Réduction de vos factures énergétiques
- Meilleur contrôle énergétique de vos immeubles
- Optimisation de vos équipements
- Système d'avertissement en temps réel
- Diminution de votre empreinte énergétique



fusionenergie.ca



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

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

Compte d'opérations sans frais :

Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations *

ET

Compte de prévoyance à intérêts élevés :

Taux d'intérêt de 1,10 % (% en vigueur le 15 avril 2012***) pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$.

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

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



Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

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

Simon Restall
514 245-2026

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

Constantina Ioannou
514 463-1845

www.banquescotia.com/condo

MD Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les télécopies 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.

Get your lawyer's fees back!

In our April 2001 edition we did report a decision from the court of Appeal that did clarify the possibility to recover your legal fees when you win a case against a co-owner. If you ever hired a lawyer and won a case it took you a short time to learn that the losing party had to pay only a minimal amount for your legal fees while you assumed a huge sum. The amount received from the losing party, as your lawyer surely explained, is set in a "legal tariffs for costs by-law"; which is not a lot in almost every case. This is the way it goes in civil actions. Since then, we have proof that it works. Here they are.

Old Code; new Code

To get around this, a specific clause is often written in many contracts and other private agreements – including declaration of co-ownership - stating that if one of the parties defaults forcing the other party to spend legal fees to have its rights recognised, it had to pay all the legal costs including lawyer's fees whatever the amount.

Under the old Code, the courts rarely agreed with these clauses in contracts because

- a) The amounts involved were obviously unknown at the time the agreement was made;
- b) The old Code was specific to the effect that only interest had to be paid as damage to a contracting party;
- c) The table of tariffs for costs mentioned above, a provincial by-law, was of public order from which no one could deviate.

Now, the new civil Code did change at least reason b). There is now article 1617 that stipulates damages continue to be "interest" as in the old Code but adds that "the damages can be accrued as long as

- a) Both parties agree to them in a contract (repeat: declaration is a contract) and
- b) The claiming party justifies the amount of damages claimed.

Is it good for us?

This new stipulation of the Code means that a declaration of co-ownership containing a clause to the effect that a co-owner must reimburse the syndicate for all legal costs incurred to have an agreement or a by-law respected can be enforced. Can it? Yes it can! As long as the syndicate can justify the costs it claims from the co-owner.

We have had several cases where syndicate was awarded some legal costs but it was in small claims court which is not a solid jurisprudence. Better is a decision from the court of appeal¹. Case does not involve a syndicate of co-ownership but all the facts and arguments support the possibility for a syndicate of co-ownership to get reimbursed for its legal costs when a co-owner defaults.



Facts

One party (*Vitrerie*) had to erect an airport building at James Bay. To achieve its obligations it passed an agreement with another party (*Armtec*) to deliver designs, accessories and material. Which it did. But both parties became entangled in arguments on many matters. *Vitrerie* decided not to pay and everyone ended up in court with this.

Armtec won the price of the contract in both Superior and Appeal courts, and also won damages of 15% of the awarded amount because there was a clause within the contract that stipulates *Vitrerie* had to add 15% to all amount not paid on time, as a penalty².

Vitrerie did pretend that the jurisprudence of the old Code about penalty in a contract had to prevail. No, no! Said both courts. First, the agreement was exactly that: an agreement. Not something imposed on one party by the other. Second, the agreed damages of 15% were a clear and reasonable amount that cannot be a surprise for anyone. More, said the Court of Appeal, it was clearly the will of the parties and nothing here goes against the public order. Finally, it was not abusive.

Clear, known, and agreed

What does this decision mean to the co-ownership? It means that if your declaration contains a penal clause stating that a defaulting co-owner has to pay all legal costs incurred by the syndicate to protect its rights, you will win as long as

- a) There is such an agreement;
- b) You can prove your claim;
- c) The amount is not abusive;

And it works. Let's look at it.

First case³

In our Bulletin Number 129 (Summer 2011) you read about an owner with a big truck that had a height of more than 6 feet where "condo" by-laws forbid any vehicle more than 6 feet high in the garage. Being stubborn he did everything he could to force the syndicate to act and react.

Harassment of board members; illegal parking in visitor's parking space; treat to towing driven called to take of the illegally parked truck enough for the police to be called; twice. Having had enough, syndicate did seek an injunction plus damages and legal fees. Because there was a clause in the constituting act of this syndicate that renders co-owners responsible for all legal fees incurred by the syndicate if one loses its case, this co-owner was condemned to reimburse 19,445,43\$ plus interest and costs. Court decided that this amount was actually damages.

Second case⁴

► Québec city: One tough co-owner was really mean with the syndicate. He told all around that he paid good money for his "condo" and "nobody will tell me what is right or wrong". So, when not satisfied, he did not pay his "condo fees" forcing the syndicate to take action.

He fought so much that he climb to Court of appeal and caused 35,701,17\$ worth of legal fees to the syndicate. Because this syndicate had such a compensation clause it was awarded this amount... and got its money because at one point the co-owner probably sick of this – kind of Don Quixote - battle sold his unit but, warned by the syndicate's attorney notary kept 50,000\$ just in case. Case came; case paid.

Third case

Third example is like the second one: Hard head co-owner who refuses to pay her assessments because she did not recognize the new manager hired by the syndicate. Tough lady. Syndicate had to put legal hypothec and fight some punches in court thrown by this lady.

Long story short, because there was such a "pay back what syndicate spend in legal fees" clause in the constituting act, this co-owner had to reimburse 11,782.55 – plus interest and costs, of course – to the syndicate.

You need the clause

These three cases should convince you to think seriously about amending your constitutive act in order to enclose such a clause. It can be such a deterrent for these litigators. You proceed according to prescription of article 1097 of the civil Code. Let's recall how it works.

The recipe

You first prepare a draft text of what you would like to add or change in the constituting act of the declaration. Secondly, you get the approval of a majority of co-owners representing three quarter votes of all co-owners and call your notary.

Special assembly

Be sure co-owners agree with the modification to the constituting act before you call any meeting of co-owners. You do that by obtaining proxies from co-owners giving the mandate to the Board to cast an approval vote at such a meeting that will be called when enough approbation (75%) is casted.

When 75% of the voting rights are counted, calling of a meeting will be made in the usual way except that all those co-owners who gave their proxies do not need to receive the notice. Their mandatories (read: the Board) will get it for them. An invitation stating clearly and precisely the purpose of the meeting and giving the exact wording of the modification will then be sent to all co-owners who did not sign a proxy or have shown their disapproval of the modification. This is important.

When the official meeting is called to order, the secretary of the meeting will prepare the minutes and transmit it to the Board of directors who will mandate a notary to deposit the modification Date of meeting will also be the starting date set by article 1103⁵ allowing any co-owner to ask tribunal to voids this decision.

Possible text

Just to help, here is a draft of a text you may use in order to get your 75% approval from co-owners

EXTRA JUDICIAL PROFESSIONAL FEES

a) The owner of the private portion who fails to comply with the destination of the immovable, with any agreement of the constituting act or any rules or by-laws of declaration of co-ownership will be liable for all costs judicial or extrajudicial which result from any legal procedure other than the injunction, up to a maximum amount equivalent [to thirty-five percent (35%)] of the value of his unit for municipal taxation. Such amounts due shall be deemed common expenses for the purpose of collection.

b) In the matter of injunction the co-owner must also reimburse the syndicate of all legal costs reasonably incurred in obtaining such an injunction or other proceeding for up to a sum of eighty-five thousand dollars (\$ 95,000). This amount will be adjusted each January first based on consumer prices for the Montreal area. If the syndicate fails, the owner shall owe nothing.

¹ Vitrerie A & E Fortin inc c. Armetec inc, 200-09-000402-955.

² Of course the claim is more complicated and concerns a lot more points than the awarded costs but this does not concern the co-ownership. We shall stick to what is important for you.

³ SDC Havre Liberté v. Simard 2011 QCCS 2115

⁴ SDC Domaine Quatre Saisons Phase II c. Giguère; 200-22-058141-110

⁵ 1103 civil code: Any co-owner may apply to the court to annul a decision of the general meeting if the decision is biased, if it was taken with intent to injure the co-owners or in contempt of their rights, or if an error was made in counting the votes. The action is forfeited unless instituted within 60 days after the meeting. If the action is futile or vexatious, the court may condemn the plaintiff to pay damages.

Managers Under spotlight

Rumours are that our government is studying the possibility to implement some kind of certification for professional condo managers.

These cannot be taken lightly. Province of British Columbia already licenses its (condo) professional managers and Ontario, following major problems with their otherwise thick Condominium act, is near to do the same. Some say that cannot be later than 2013.

Therefore, Québec must be prepared to face this new revolution that can be welcome in some ways.

It is unbelievable to see this profusion of sudden arrival of "condo professionals" popping up since a few years. Even if some cannot tell the difference between hen houses and "condos" they advertise a long professional and successful career to lure clients. This has to be controlled at some point.

We shall keep you posted. ►

The following message does not concern syndicates with a water distribution system exclusively vertical.

NOTICE to all syndicates with horizontal water distribution network.

If the immovable includes a piping network built to carry municipal drinkable water to at least 50 people (not co-owners but individuals) you are concerned with the following.

Since 2001 (2008 in Montréal) there are certain obligations for all those involved. You are supposed to have the water circulating in these pipes regularly tested and analysed by an expert laboratory. Of course not that many syndicates were aware of this obligation and the minister of Environment could not force those he could not reach because of lack of a reliable list. Minister took note and decided to adopt a new by-law.

Good news

Therefore, from March 8th 2013 no syndicate will have to bother with tests and analyses anymore; it will become the responsibility of the supplier of this drinkable water meaning the municipality.

Municipality will decide when and how to proceed and if ever it discovers some kind of defect or problem with the network, municipality will demand repairs and maybe replacement of the whole or a part of it from the syndicate.

Easy to forget

Not that many syndicates remember to include in their contingency fund study an item concerning possible major repairs to or the replacement of the underground water distribution system. System is easy to forget because no one sees it. All step on it but none is aware of it.

Now, what is this?

This law concerns all syndicates of co-ownership with

- more than one building on a private land;
- receiving drinkable water from the city or municipality;
- that have more than 50 persons (not apartments but people);

Townhouses mostly involved

This situation may concern many where buildings of the syndicate of co-ownership are composed of townhouses. Mainly those built in the years '70, but many also built recently where all "houses" are not located on or near the sidewalk. Therefore drinkable water is distributed underground on syndicate's land. This piping network being common portion for the syndicate does not belong to the city where the obligation for the syndicate to take good care of it.

But as we already said, the city will be in charge of testing the quality of their water in your system from next year. Will there be a fix schedule? Will there be fees? Only the municipality will know because they have the authority to adopt bylaws concerning this new obligation.

Be careful and check your local newspaper for more. ▶



**Constructions
ConCreate Ltée**

Spécialités :

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



5840 Donahue
St-Laurent (Québec) H4S 1C1

Francis Dextraze

Tél. : 514 335-0412
Fax : 514 335-6233
Courriel : info@concreate.ca
RBQ : 8102-6387-16

Vos joints de calfeutrage extérieurs, ont-ils besoin d'être refaits?

MAISON UNIFAMILIALE - CONDO - ÉDIFICE...



**Calfeutrage
Experts inc.**

Profitez du confort de votre foyer en évitant les pertes de chaleur l'hiver ou de fraîcheur l'été. Notre entreprise se spécialise depuis 1972 dans la pose de joints de scellant au périmètre des cadrages des portes et fenêtres ou à tous les joints de rencontre extérieurs. Nous offrons également un traitement d'imperméabilisation au silicone pour mur, brique, béton, bloc de ciment, ciment, etc.

ESTIMATION GRATUITE! • Donat Doganieri

450 666-7117

R.B.Q.2422-8769-81



Services exclusifs offerts par l'ASCQ



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

Lors du transfert confirmé de vos comptes bancaires à la Banque Scotia, obtenez un droit d'entrée gratuit pour une personne au colloque annuel de l'ASCQ (valeur de 100 \$) ou un BONI pouvant atteindre 75 \$.

* Certaines conditions s'appliquent. Ces offres peuvent prendre fin ou être modifiées sans préavis.

CONDO réseau

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.

- **Nouveau**, le bulletin de la copropriété *PLUS* maintenant disponible sur votre site CondoRéseau
- Déclaration de copropriété
- Règlements d'immeuble
- Avis de convocations
- Procès-verbaux d'assemblées
- Budgets et états financiers
- Certificat d'assurance
- Communiqués importants
- Annonces classées
- Présentation du syndicat (texte et photos)
- Courriels du CA aux copropriétaires



CONDO **comptable**.com

comptabilité à distance
pour petits syndicats

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

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

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

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

Vous choisissez ce qui doit être communiqué aux copropriétaires

et nous prenons le soin de les informer adéquatement, rapidement. Les états financiers sélectionnés sont expédiés mensuellement par courriel à tous les membres du conseil.

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

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

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

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

Vous serez surpris de tout ce que CondoComptable peut faire pour vous, à un prix accessible à tous.

**Pour information, communiquez avec nous par courriel à info@condomanager.com ou par téléphone, 888 940-8382.
www.condocomptable.com**

24^e Colloque annuel



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

Information et inscription

Courriel : ascq@ascq.qc.ca

Téléphone : 514 866-3557 / 1 800 568-5512



ASCQ

L'Association des syndicats de copropriété du Québec

Thème : La gérance

3 novembre 2012

Ville de Laval

Château Royal

3500, boul. du Souvenir

Laval (Québec) H7V 1X2

Stationnement gratuit

Lettres des membres

Depuis plusieurs mois maintenant l'ASCQ vous offre les services d'un expert en entretien de bâtiments et d'intendance, monsieur Jean Pascal Lafond.

Si vous avez des questions sur vos projets de remise en état ou de remplacement de parties communes, n'hésitez pas à communiquer avec lui. Voici une lettre de reconnaissance pour les services rendu par M. Lafond sur une question sur une grande rénovation pour un petit bloc de condos (16 unités) ;

Appel à l'aide

Chère association,

Je m'appelle Nathalie Ellis et je suis la représentante pour notre Association de copropriétaires du 15000 boul. Gouin Ouest, à Ste-Geneviève. On a un grand problème d'infiltration d'eau sur le mur extérieur sud de notre édifice. On a engagé une compagnie d'ingénieurs pour nous aider à trouver le problème et pour nous faire une estimation de coûts pour les rénovations. J'essaye de vous envoyer les 26 pages de rapport, mais le dossier est trop large. Est-ce que je peux vous l'envoyer par fax? Quel est votre numéro de fax?

On n'a pas d'experts dans notre bloc alors, on ne sait pas si les coûts sont raisonnables. On vous demande de voir si le tout est raisonnable et on aimerait savoir bientôt, car notre réunion annuelle aura lieu dans les prochaines trois semaines et on aimerait fournir les meilleurs renseignements à nos copropriétaires.

Merci pour votre aide,

Quelque temps plus tard

Veuillez savoir que nous sommes très satisfaits de la réponse de M. Jean-Pascal Lafond. Il nous a bien expliqué que nous avons pris les bonnes démarches et il nous reste de décider si on va signer un contrat avec la compagnie Ingétec. D'après lui c'est une bonne compagnie avec une bonne réputation.

Merci encore d'avoir pris le temps de nous aider avec les soucis concernant nos grandes réparations.

Bonne journée,

Nathalie Ellis, Secrétaire

Association des Copropriétaires du

15000 boul. Gouin ouest,

Ste-Geneviève (Québec)

En cas de dommages à la copropriété

La responsabilité des copropriétaires

Par : Gérald Denoncin, juriste, ASCQ



Qui a dit que les propriétaires n'étaient jamais responsables en copropriété ...? À peu près tout le monde qui a entendu un jour quelqu'un dire à quelqu'un qu'il a entendu dire que les copropriétaires ne peuvent pas se poursuivre entre eux et que le syndicat ne peut pas poursuivre les copropriétaires,
Désolé! Ce n'est pas comme ça que ça fonctionne.

Rappel, en bref...

Dans nos bulletins d'octobre 2000 et de juin 2003, nous vous parlions des principes de base de la responsabilité dite « civile » telle que reprise dans le Code civil du Québec et plus particulièrement des articles 1457 & s. et plus précisément 1465du Code civil du Québec (C.c.). C'était dans les textes « C'est la faute de la chose » et « Ce n'est pas ma faute ».

Des titres très éloquents puisque, précisément, comme nous vous l'expliquons, à défaut, pour le syndicat, d'avoir responsabilisé ses copropriétaires sur ce qui doit être fait ou non dans leur unité privative, chaque copropriétaire pourrait se prévaloir de l'absence de faute ou négligence pour s'exonérer de toute responsabilité des dommages causés par le fait « autonome¹ » de l'un de ses biens, en cas de sinistre.

Par exemple, si les propriétaires n'ont pas été sensibilisés et responsabilisés sur le fait que les chauffe-eau doivent être changés parce qu'ils ont atteint un âge respectable (10 ans) et sont donc à risque, advenant un dégât d'eau suite à l'éclatement d'un chauffe-eau dû à son âge, le propriétaire de ce chauffe-eau pourrait prétendre qu'il n'a commis aucune faute ou négligence puisqu'il n'a jamais été sensibilisé sur ce fait. Nombreuses sont les décisions jurisprudentielles qui ont rappelé ce principe bien connu des juristes (voir notre bulletin de juin 2003, page 9).

Responsabilité extracontractuelle .

L'article 1465 du C.c.Q se lit comme suit :

« LE GARDIEN D'UN BIEN EST TENU DE RÉPARER LE PRÉJUDICE CAUSÉ PAR LE SEUL FAIT AUTONOME DE CELUI-CI, À MOINS QU'IL NE PROUVE N'AVOIR COMMIS AUCUNE FAUTE ».

En clair l'article 1465 du C.c.Q. établit une cause d'exonération lorsque le propriétaire d'un bien (chauffe-eau par exemple) fait valoir que le dommage est survenu par le seul fait de la chose sans faute ou négligence de sa part.

¹ Aussi connu sous l'appellation « Act of God »

² SDC 2095 Desjardins c. Rochon, 500-32-118341-090. 2010 QCCQ 9789.

La charge de preuve est alors renversée et il revient – dans le cas de la copropriété – au syndicat de démontrer la faute ou la négligence du propriétaire en question.

Comment le fait-il? En démontrant qu'il a responsabilisé ou sensibilisé le propriétaire quant aux risques que comportait le bien en question.

Cette sensibilisation peut être faite par l'envoi d'avis, par la création de règlements administratifs ou de gestion...en bref, en prévenant clairement et sans équivoque, les propriétaires.

Ainsi donc, nous concluons, dans ces bulletins, que les syndicats doivent entreprendre des campagnes de responsabilisation des propriétaires en leur rappelant les éléments auxquels ils doivent être attentifs (remplacement des chauffe-eau, entretien régulier annuel du système de climatisation, fermeture de l'eau en cas d'absence prolongée, remplacement périodique des tuyaux des laveuses et lave-vaisselle, etc...)

Faut-il toutefois en déduire qu'à défaut de campagne de responsabilisation, les propriétaires ne sont jamais responsables?

La responsabilité contractuelle.

Nous pensons utiles, voire très utile, de vous préciser que le Code civil du Québec, ce n'est pas tout....

Vous le savez, nous avons déjà suffisamment insisté sur ce point : votre déclaration de copropriété est votre « contrat ».

Elle fait la loi entre les parties à un contrat (la déclaration), et ces parties, dans notre cas, sont le syndicat et les copropriétaires.

La déclaration est un contrat

La déclaration de copropriété fait la loi entre les parties sauf pour tout ce qui est d'ordre public et dès lors imposé par la loi sans dérogation possible.

L'article 1465 du Code civil du Québec concerne une responsabilité civile « extracontractuelle » (hors tout contrat).

Rien n'empêche de créer, à côté de ce principe de responsabilité « extracontractuelle », un principe de responsabilité « contractuelle » qui prévoit que tout propriétaire d'un bien est responsable des dommages causés par un bien dont il est civilement responsable, sans autre condition et quelconque cause d'exonération.

Qu'est-ce que cela veut dire?

Ça veut dire que votre déclaration de copropriété peut contenir – comme c'est le cas dans une grande majorité des déclarations de copropriété – une clause qui prévoit une responsabilité « automatique » de tout copropriétaire dont le bien aurait causé un dommage.



- En effet, cette clause établit une responsabilité « contractuelle » (votre déclaration) qui lie les propriétaires, indépendamment de toute campagne de sensibilisation ou de responsabilisation ou encore indépendamment de toute faute ou de négligence.

Cette clause implique automatiquement la responsabilité du propriétaire du bien, peu importe qu'il y ait eu faute ou non du propriétaire, peu importe qu'il y ait eu négligence ou non du propriétaire.

Le seul fait qu'il soit propriétaire du bien ayant causé le dommage le rend responsable du dommage, point final...L'article 1465 du C.c.Q. ne trouve pas à s'appliquer.

Ce principe a été rappelé, notamment, par l'honorable juge Henri Richard, J.C.Q., dans le cadre d'un litige opposant un syndicat à son propriétaire, suite à un dégât d'eau survenu par le fait de la laveuse du propriétaire en question².

Nous vous citons certains passages très explicites à ce sujet.

- [1] *Le Syndicat de copropriété du 2095 Desjardins (ci-après le « Syndicat ») réclame à Jean-Sébastien Rochon la somme de 2 500 \$ pour les dommages découlant d'un dégât d'eau en provenance de la laveuse à linge de M. Rochon.*
- [2] *En défense, M. Rochon plaide qu'il ne peut être tenu responsable d'un bien qui est neuf puisqu'il ne commet aucune faute et que, ultimement, la responsabilité doit revenir au vendeur professionnel qui lui vend cette laveuse ou au fabricant.*
- [8] *Le Syndicat réclame donc de M. Rochon cette somme de 2 500 \$ en s'appuyant sur le paragraphe 7 de l'article 95 de la déclaration de copropriété ainsi libellé :*

« ARTICLE 95 : LA JOUSSANCE ET L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES SONT SUJETTES AUX CONDITIONS SUIVANTES: [...]»

7. TOUT COPROPRIÉTAIRE RESTE RESPONSABLE, À L'ÉGARD DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES ET DU SYNDICAT, DES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES ENTRAÎNÉES PAR SA FAUTE OU SA NÉGLIGENCE ET CELLE D'UN DE SES PRÉPOSÉS OU PAR LE FAIT D'UN BIEN DONT IL EST LÉGALEMENT RESPONSABLE.» (SOULIGNÉ PAR NOUS) (...)

- [10] *De plus, sans le plaider spécifiquement, le Tribunal comprend que M. Rochon invoque aussi l'article 1465 C.c.Q. afin de s'exonérer de toute responsabilité: « 1465. Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute. »*

- [11] *Avec respect, après analyse des faits et des règles de droit, le Tribunal conclut que les moyens de défense de M. Rochon sont mal fondés, et ce, pour les motifs suivants. [...]*

- [13] *(...), la réclamation du Syndicat est fondée sur le paragraphe 7 précité de l'article 95 de la déclaration de copropriété (pièce P-7). Il s'agit donc d'un recours de nature contractuelle. L'article 1465 précité C.c.Q. ne peut être invoqué par M. Rochon en vue de s'exonérer de sa responsabilité, en prouvant notamment « n'avoir commis aucune faute ». (souligné par nous) [14] Il en est ainsi puisque l'article 1465 C.c.Q. ne peut être utilisé dans le cadre d'un recours de nature contractuelle, comme le soumettent les auteurs Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina :*

« CE SERAIT DONC UNE ERREUR, D'APRÈS NOUS, D'ÉTENDRE À LA RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE LES PRÉSOMPTIONS DU RÉGIME EXTRACONTRACTUEL SUR LA RESPONSABILITÉ POUR LE FAIT DES BIENS ET SUR LA FAUTE OU LE FAIT D'AUTRUI. » (SOULIGNÉ PAR NOUS)

- [15] *Le paragraphe 7 précité de l'article 95 de la déclaration de copropriété ne souffre d'aucune ambiguïté et M. Rochon doit être tenu responsable des conséquences dommageables entraînées par sa laveuse à linge.*

Le syndicat gagne

Vous aurez compris que l'Honorable Juge Richard a donné raison au syndicat et accordé la condamnation du propriétaire à rembourser le montant de la franchise de 2500 \$.

Il s'agit, comme le rappelle l'Honorable Juge Richard, d'un recours de nature contractuelle et les principes de l'article 1465 C.c.Q. ne peuvent être étendus à ce type de recours.

Examinez votre déclaration

Vous comprendrez donc aussi pourquoi, lorsqu'un sinistre survient et que vous réclamez le remboursement de vos débours au propriétaire que vous estimatez responsable, l'assureur dudit propriétaire demande à voir votre déclaration de copropriété.

En effet, cela lui permet de voir sur quel terrain il va, éventuellement, pouvoir contester la responsabilité civile de son assuré.

En général l'assureur « responsabilité civile » du propriétaire ne fait aucun problème et rembourse au syndicat lorsque la déclaration contient une clause du type :

« TOUT COPROPRIÉTAIRE RESTE RESPONSABLE, À L'ÉGARD DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES ET DU SYNDICAT, DES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES ENTRAÎNÉES PAR SA FAUTE OU SA NÉGLIGENCE ET CELLE D'UN DE SES PRÉPOSÉS OU PAR LE FAIT D'UN BIEN DONT IL EST LÉGALEMENT RESPONSABLE. »

À défaut d'une telle clause, l'assureur pourra toujours se prévaloir de l'article 1465 du C.c.Q. pour tenter d'exonérer son assuré de toute faute ou négligence.

Nous en profitons pour vous suggérer, si vous n'avez pas une telle clause, de l'inclure dans votre déclaration.

Idéalement, vous le ferez dans votre acte constitutif en obtenant la double majorité prévue à l'article 1097 du Code civil du Québec.

En conclusion...

Vérifié que vous avez cette petite clause bien importante qui se trouve, généralement, dans la partie RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE de votre déclaration de copropriété ; et si vous ne l'avez pas, tentez de l'ajouter à votre acte constitutif.

Que cela ne vous empêche pas, toutefois, de faire des campagnes de sensibilisation de vos propriétaires : cela vous évitera bien des maux de tête à la suite de sinistres et surtout, le risque de voir votre prime d'assurance ou votre franchise d'assurance augmenter ou, plus grave, voir votre assureur refuser de renouveler la police... ▶

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 !



Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone 514.723.8078

Cellulaire 514.998.5437

bbousseau@racinechamberland.com

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 !*



EXPERTISE • SÉCURITÉ • CONFiance
À VOTRE SERVICE DEPUIS 1978

DUMOULIN & ASSOCIÉS
RÉPARATION DE BÉTON LIMITÉE

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

info@dumoulinetassocies.com

www.dumoulinetassocies.com

Services exclusifs offerts par l'ASQC



En effet, CondoRénovation est un nouveau service qui sera offert aux copropriétaires membres de la Fédération des copropriétaires du Québec et aux syndicats de copropriété membres de l'ASQC et leurs copropriétaires. Des experts en rénovation les assisteront dans la réalisation de leurs projets. Des conseils pratiques, des articles intéressants et des conseillers vous viendront en aide lors de la préparation et de la réalisation de vos projets de rénovation.

Un service d'aide à la rénovation de vos condos

L'exécution sera rendue plus facile avec le support d'une équipe de professionnels accrédités. Vous pourrez donc choisir de confier aux experts la préparation des plans, l'évaluation des couts, le choix des intervenants, la conception artistique et de design, la vérification de vos règlements et droit d'exécution, le suivi des travaux, et beaucoup plus.

Optez en toute confiance pour une équipe de professionnels chevronnés.

Pour information : 514 370-8343



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

Les avantages :

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

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

Un projet rentable :

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

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

Évaluation gratuite :

Il suffit de remplir le formulaire d'évaluation préliminaire sans aucune obligation de la part du syndicat et de ses administrateurs. Disponible très bientôt sur le site de l'ASQC et sur les sites CondoRéseau de plus de 250 syndicats partenaires de CondoMarketing.

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

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



Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

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

Attention! Ce message ne concerne pas les réseaux de distribution d'eau potable verticaux.

AVIS à tous les syndicats qui distribuent l'eau

Si les parties communes de votre syndicat comptent un réseau de distribution d'eau potable horizontal à plus de 50 personnes (non pas 50 copropriétaires, mais 50 personnes), nous avons une bonne nouvelle pour vous. À compter du 8 mars 2013, vous n'aurez plus à procéder à des prélèvements réguliers d'eau et à faire analyser par un laboratoire certifié comme la loi actuelle vous y oblige. Cette responsabilité sera transférée à la municipalité qui vous fournit l'eau.

Depuis l'an 2000, des centaines de copropriétés au Québec ont la responsabilité de surveiller la qualité de l'eau qu'ils distribuent à leurs copropriétaires. Oups! Vous ne le saviez pas? Vous n'êtes pas les seuls, mais c'est un fait. Chaque syndicat disposant d'un réseau de distribution d'eau horizontal est concerné.

Mais ne paniquez pas! Le ministère de l'Environnement aussi est mal pris avec ce problème puisque personne ne semble respecter le règlement. Il a décidé d'agir et, à compter du 8 mars 2013, ce seront les villes et municipalités qui auront la tâche de surveiller votre réseau et non plus vous, les syndicats de copropriété.

Qui est concerné?

Les syndicats horizontaux sont presque tous assujettis à cette loi, car la plupart comptent comme membres des syndicats verticaux dans lesquels demeurent au moins 50 personnes. Il y a aussi les syndicats aux multiples bâtiments construits sur des domaines et les copropriétés en maisons de ville où chacune de ces maisons n'est pas en bordure des rues municipales; sans oublier naturellement les nombreux complexes de villégiatures avec un immeuble principal et quelques bâties satellites. Il y en a sûrement d'autres.

Questions municipales

Voici quelques questions auxquelles nous n'avons pas de réponses générales :

- Q. - À quelle fréquence la municipalité procédera-t-elle à des tests?
- R. - Seule la municipalité le sait, car elle seule déterminera par règlement ou autrement la cédille des analyses. Il est possible que la municipalité ne fasse aucun test durant une longue période de temps et qu'elle décide de procéder à plusieurs tests successifs sur une courte période.
- Q.- Y aura-t-il des frais?
- R.- C'est à la municipalité de décider. La loi ne prévoit aucun montant à verser à quiconque. Il faudra surveiller votre conseil municipal.
- Q.- Qu'arrive-t-il si la municipalité constate un problème?
- R. - Le syndicat sera mis en demeure de corriger. N'oubliez pas que les réseaux d'aqueduc et d'égouts, parties communes, font partie de l'étude du fonds de prévoyance et que leur entretien relève du devoir du syndicat à conserver l'immeuble. ▶

Référence: Loi sur la qualité de l'environnement, LRQ, c Q-2 et Règlement sur la qualité de l'eau potable, RRQ, c Q-2, r 40

Projet de rénovation ou de construction?



Que ce soit pour une construction neuve ou une rénovation, les gestionnaires immobiliers font appel à RONA

Balcons – Cuisines – Éclairage – Électricité – Peinture – Plomberie
Portes et fenêtres – Produits de finition – Produits saisonniers – Etc.

Programme privilège offert aux membres, informez-vous auprès de votre représentant corporatif pour une soumission de projet!

Alain De Sylva, Comptes nationaux
514.727.2372

RONA
Pour bien faire



Le présent billet fait suite à notre dernière chronique sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Plan ») parue dans l'édition de février 2012.

Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

par Bernard Jolin et Alexandre Panneton

Vous venez de vous procurer une unité de copropriété dans un bâtiment neuf. Lors de l'assemblée de transition avec le promoteur, vous acceptez de devenir administrateur de votre syndicat de copropriété. Peu après, vous constatez que d'importants vices de construction apparaissent dans les parties communes de l'immeuble. Pouvez-vous éviter que la situation dégénère en cauchemar ?

Justement, le Plan a été créé afin d'offrir une protection contre les malfaçons affectant une propriété récemment construite.

Dans la précédente chronique, nous décrivions brièvement les protections offertes par le Plan et présentions les administrateurs autorisés par la Régie du bâtiment du Québec. Abordons maintenant la procédure applicable à une réclamation.

Soulignons d'emblée que le Plan met l'accent sur la prévention tout autant que sur la réparation. La réception du bâtiment est une date charnière dans le cadre de l'acquisition d'une copropriété neuve : tout bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Les administrateurs ont donc l'occasion de procéder à une inspection en compagnie de l'entrepreneur et de noter tous les éléments à corriger ou à terminer. Ils disposent d'une liste préétablie d'éléments à vérifier, fournie par l'administrateur du Plan.

Néanmoins, certains vices ne vont se révéler qu'après l'inspection. Quel que soit le moment où ils se révèlent, voici la procédure à suivre en vertu du Plan :

1. Transmission par écrit de la réclamation à l'entrepreneur avec copie à l'administrateur du Plan. La réclamation peut être formulée avant ou après la réception de l'immeuble; elle doit toutefois être transmise à l'entrepreneur dans un délai de six mois de la découverte du vice;
2. Au minimum 15 jours suivant la réception de la réclamation par l'entrepreneur, si ce dernier n'a pas corrigé le vice ou donné une réponse satisfaisante, vous devez aviser l'administrateur du Plan de la situation. Un dossier sera alors ouvert par l'administrateur, moyennant des frais de 100 \$. Ces frais vous seront remboursés si vous avez gain de cause, en tout ou en partie;
3. L'administrateur du Plan communiquera dans les 15 jours de l'ouverture du dossier avec l'entrepreneur et celui-ci aura à son tour 15 jours pour lui faire part de ses intentions;
4. Dans l'éventualité où l'entrepreneur n'a pas donné suite à l'avis de l'administrateur, ce dernier se rendra sur les lieux afin de procéder à une inspection du bâtiment si le type de réclamation l'exige;
5. Suivant l'inspection par l'administrateur, ce dernier a 20 jours vous pour faire parvenir un rapport écrit détaillé dans lequel on indiquera si l'entrepreneur accepte ses conclusions et qu'il y ait, conséquemment, règlement. En l'absence de règlement, l'administrateur rendra une décision sur toutes et chacune de vos réclamations;
6. À ce stade, la partie qui n'est pas satisfaite de la décision de l'administrateur peut porter le dossier en arbitrage. Si aucune des parties ne formule une demande d'arbitrage et que l'entrepreneur refuse d'obtempérer à la décision de l'administrateur, ce dernier prendra en charge les correctifs dans les 15 jours suivant le délai d'exécution.

Ainsi, si votre entrepreneur refuse ou néglige de voir à la correction des vices que vous avez découverts, l'administrateur de votre Plan verra à étudier la situation et prendra position afin de voir à leur correction. Il est important de noter que dans l'éventualité où l'une des parties décide de porter le dossier en arbitrage, la décision de l'arbitre sera finale et sans appel.

Par ailleurs, même si vous disposez de la protection du Plan, il vous est toujours loisible d'intenter une réclamation devant les tribunaux. Cependant, aucun des droits découlant du Plan ne sera reconnu, et l'administrateur du Plan ne pourra jouer aucun rôle. Votre avocat devra amorcer les procédures préparatoires à un procès, ou négocier un règlement. Il devient donc primordial de consulter votre conseiller juridique dès que vous constatez un vice de construction afin de choisir l'avenue la plus appropriée.

Minimum 5 % : que faire quand c'est trop?



Depuis l'arrivée du nouveau Code civil en 1994, il est obligatoire, sous peine de graves problèmes prétendant certains, de cotiser au minimum 5 % du budget d'opération pour l'approvisionnement du fonds de prévoyance.

Plus encore, certains voudraient voir augmenter le minimum pour l'amener à 10 % et même 25 %. Ces gens sont de bonne volonté, mais de toute évidence ils ne connaissent pas la philosophie du fonds de prévoyance.

Le Québec en avance!

Nous répétons, car nous connaissons toutes les législations canadiennes et plusieurs des États américains, que notre système québécois est le meilleur et le plus complet de tous. Voici l'article 1071 du Code civil qui impose le fonds de prévoyance :

1071 LE SYNDICAT CONSTITUE, EN FONCTION DU COÛT ESTIMATIF DES RÉPARATIONS MAJEURES ET DU COÛT DE REMPLACEMENT DES PARTIES COMMUNES, UN FONDS DE PRÉVOYANCE (...).

Prenez la peine de lire attentivement ce texte de l'article 1071, tout y est! Voici ce qu'il dit :

Première étape

- Vous, le conseil d'administration, devez « estimer » les coûts futurs des réparations majeures (ascenseurs, piscines, filage et réseaux de plomberie; etc.) et ceux des remplacements de parties communes (toit, fenêtres, asphalte; etc.)
- Pour accomplir ces estimés, il vous faudra procéder à une étude du fonds de prévoyance. Étude maison ou étude par des professionnels, mais « étude ».
- N'oubliez surtout pas qu'il s'agit de connaître les « coûts estimatifs » et non pas les coûts précis.
- Personne n'est devin donc personne ne peut être certain du coût de remplacement des fenêtres dans 10 ou 20 ans, mais on peut en avoir une excellente idée. D'ailleurs rien n'empêche de mettre votre étude à jour régulièrement.

Voilà la fin de la première étape. Oh! Nous oubliions de vous dire qu'en vertu des dispositions de l'article 1072 du Code civil le conseil d'administration a plein pouvoir pour fixer les charges afin de répondre aux besoins d'argent futurs. L'assemblée des copropriétaires n'a aucun pouvoir sur les sommes à cotiser, elle n'est que consultée.

Deuxième étape

Cette « étude » du fonds de prévoyance identifiera les besoins à long terme du syndicat pour la conservation de son immeuble. Ces besoins peuvent équivaloir à 8 %, 25 % ou même 100 % du budget d'opération. Mais quoiqu'il en soit, le conseil d'administration ne peut pas cotiser moins de 5 %, du budget d'opération; c'est la loi. 5 % MINIMUM est-il dit et répété et répété.

Question

Mais qu'arrive-t-il dans les cas où les besoins monétaires à long terme du syndicat (pour les remplacements de parties communes et de réparations majeures) sont si peu élevés qu'une cotisation minimale de 5 %, c'est trop? Est-ce possible de cotiser moins?

Réponse

Mais oui. Probablement à la surprise générale de tout le monde, mais c'est possible. Comment? Un peu complexe, mais pas infaisable.

Surprise?

Si vous êtes surpris de cette question, surtout à l'époque où un petit groupe de notaires et avocats militent pour faire augmenter le niveau minimal de contribution, laissez-nous vous dire que cette situation se présente fréquemment. Regardons une conjoncture générale.

Parties communes très, très limitées.

Chez plusieurs syndicats, il s'avère que les parties communes sont uniquement des petits bouts de terrains dans lesquels sont des tuyaux d'égouts et d'aqueduc, beaucoup de fils souterrains et quelques poteaux pour des lampadaires. Chez ces syndicats, la grande majorité – sinon toutes – ces infrastructures devront être remplacées dans environ 75 à 100 ans.

On retrouve cette situation chez la majorité des syndicats horizontaux et ceux où les maisons de ville sont entièrement privatives ayant comme résultat que les seuls éléments pour lesquels le syndicat doit cotiser pour des dépenses futures demandent peu de fonds. Pour ces syndicats le problème n'est pas de cotiser « pas assez », mais de cotiser « trop ».

Répétons la question: Un syndicat peut-il légalement cotiser moins que 5 % du total du budget d'opération pour approvisionner le fonds de prévoyance? Répétons la réponse : C'est oui! À la condition d'obtenir l'approbation de 100 % des voix de tous les copropriétaires.

Pourquoi? Comment?

Commençons d'abord par signaler que la clause 1072 du Code civil imposant le minimum de 5 % des charges d'opération pour le fonds de prévoyance est d'ordre public. Ensuite, il faut savoir qu'il y a deux genres d'ordre public :

- a) L'ordre public de direction;
- b) L'ordre public de protection;

Note :

Sans faire un cours de droit, une clause d'ordre public de direction en est une à laquelle personne ne peut dévier, peu importe la volonté des parties. Sinon, une modification est de nullité absolue. Point

Une clause d'ordre public de protection pour sa part peut être

Fonds de prévoyance

► éludée si toutes les parties s'entendent pour ne pas l'appliquer. S'il y a défaut dans le consentement – c'est-à-dire si moins de 100 % des voix du syndicat sont d'accord – le tribunal ne reconnaîtra pas l'entente et appliquera la loi, soit minimum 5 %. C'est une clause sujette à une nullité relative.

Dans certains arrêts importants¹, la Cour d'appel du Québec a reconnu le caractère d'ordre public de protection à la clause 1064 du Code civil qui se lit comme suit :

1064 CHACUN DES COPROPRIÉTAIRES CONTRIBUE, EN PROPORTION DE LA VALEUR RELATIVE DE SA FRACTION, AUX CHARGES RÉSULTANT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE, AINSI QU'AU FONDS DE PRÉVOYANCE CONSTITUÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE 1071. (...).

Cette clause 1064 établit la base de contribution des copropriétaires (...) au fonds de prévoyance. Selon cette clause, tout est payable selon les quotes-parts. Par extension, l'article 1071 du Code civil se traite en parallèle avec l'article 1054 C.c.

Protection? Direction?

Est-ce que l'article 1071 C.c.Q. est d'ordre public de protection ou de direction ? À notre avis, l'article 1071 C.c.Q. est d'ordre public de direction (celle qui oblige l'établissement d'un fonds de prévoyance). Personne ne peut y déroger. Le fonds de prévoyance est obligatoire pour chacun des syndicats de copropriété. Même à l'unanimité, vous ne pouvez pas l'abolir.

Par contre, la partie du deuxième alinéa de l'article 1072 C.c.Q. (celle qui exige un minimum de 5% de contribution) est d'ordre public de protection. En bref, si la totalité des copropriétaires est d'accord à ne pas respecter ce minimum de 5% de cotisation au fonds de prévoyance, le syndicat n'aura pas l'obligation de respecter ce minimum.

C'est simple pourtant

Résumons :

- a) Il reste obligatoire d'avoir un fonds de prévoyance car l'article 1071 est d'ordre public de direction;
- b) s'il y a l'unanimité des copropriétaires du syndicat vous devrez avoir obligatoirement un fonds de prévoyance, mais le montant minimal à cotiser pourrait être n'importe quoi au-dessus de 0 %, genre 0,001 %.
- c) C'est l'unanimité du syndicat impliqué. Dans le cas des syndicats horizontaux avec multiples syndicats verticaux, chacun de ces derniers devra décider à l'unanimité. D'abolir le minimum de 5 % pour le fonds de prévoyance si tel est leurs désirs. ►

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



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



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



 **AUCANDRIQUE**
Gestion de copropriétés

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

¹ SDC du Château Renaissance c. Orsini & als; 2009 QCCA 159; Citons aussi SDC Verrières I c. Bombardier ; J.E. 2001-390; Emmar construction Inc c. SDC La Centrale et 5831 Côte-des-Neiges Inc.; 2007 QCCS 6533; et quelques autres.

St-PIERRE
et 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 • Télec.: 514.596.0216

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com

Prud'Homme, Mercier & Associés
Évaluateurs agréés
Conseillers en 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) 282-0917

Courriel : fprudhomme@pmco.ca
Site Internet : www.pmc.ca

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

FDP 360
Fonds de prévoyance pour copropriété
FDP 360.com

COSSETTE & TOUCHETTE inc.
www.cossettetouchette.com
info@cossettetouchette.com
T. 514.619.1973 F. 514.788.8141

Lionel Boucher, gcs

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

Courriel : allica@videotron.ca
Tel : 514-718-7795

Groupe Patrick Ménard assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

105-3455, De la Pinière
Terrebonne (Québec) J6X 0A1
patrickm@groupejette.qc.ca

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

RICHARD LAVOIE AVOCAT

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

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

Thierry Ségarde
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 - Amiante
Qualité de l'air
www.amec.com

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

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

1-866-943-AMEC

Bourgouin
Aluminium
Entrepreneur Général et Spécialisé
RBQ 5596-3904-01

Aluminium -
Vinyle -
Acier -
Canexel -

T 514-808-5023 Guy
F 450-933-7880

2221, place du Rucher, Laval QC H7K 2C9
grouperhino@hotmail.com

tout sous le même toit

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

RBQ 5596-3904-01
Eric Miguel
514 569-6996 514 992-9696
grouperhino@hotmail.com

2221, place du Rucher, Laval QC H7K 2C9
Fax: 450-933-7880

The logo consists of the letters "NCP" in a large, bold, white sans-serif font. To the left of the letters is a thick, light blue vertical bracket that spans almost the full height of the logo. To the right of the letters is a thin, light blue vertical bracket that extends downwards from the top of the "C".

Services conseils
en travaux de
restauration

Montréal 514 527-7333

Québec 418 931-4514

Gatineau 819 664-0628

consultantsNCP.com

The image shows the Imperco logo at the top left, featuring a blue square with a white teardrop shape and the word "IMPERCO" in large, bold, black capital letters. Below the logo is the slogan "IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BETON". To the right of the logo is a graphic of a blue diamond pattern. The background is dark blue with a subtle water-like texture at the bottom. At the bottom of the page, there is contact information: "Aux fondations de votre quotidien.", "8051 RUE ELMMSLIE LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6", "TEL: (514) 935-2738 FAX: (514) 935-8858", and "www.imperco.ca RBO: 8277-6802-03".

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL
Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment
consultek@videotron.ca consultek@cgcable.ca
5217, Notre-Dame Ouest 999, Rose-de-Lima
Trois-Rivières (Québec) G9A 4Z4 Laval (Québec) H7E 2S9
Bur.: (819) 841-0098 Bur.: (450) 661-8844
Fax: (450) 661-8843

The logo for Air Elite features a large, stylized blue elephant standing next to a large, fluffy, light blue cloud or swirl. To the right of the elephant, the word "AIR" is written in large, bold, blue capital letters, and below it, the word "ÉLITE" is also written in large, bold, blue capital letters.

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

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

EXCELLENT
PAVAGE • PAVING

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

Anthony Pradel
Directeur de la Division Commerciale
Director of Commercial Division

Ligne Directe / Direct line
514 839.1314
anthony@excellentpavage.ca

Asphalte • Pavé-uni • Béton
Marquage de lignes • Signalisation

Bureau / Office : 514 766.4888 Fax : 514-766-4888
199A Montée du Moulin, Laval QC, H7N 3Y8

www.excellentpavage.ca License RBQ : 8360-5220-01

Autour des tribunaux

Les villes, les syndicats et les amendes

Note : Toutes nos excuses pour la confusion du dernier bulletin alors que dans le texte sur les compteurs d'eau nous vous annoncions la référence jurisprudentielle concernant la capacité d'une ville ou municipalité de collecter une amende suite à une infraction servie à un syndicat de copropriété. Le texte semble avoir sauté au montage. Désolé!



Depuis 1994, nous disons et répétons que le syndicat n'est que le gardien des biens de la collectivité. Vrai que le syndicat a un patrimoine comme toutes les personnes morales, mais faux que le syndicat est propriétaire des parties communes. Conséquemment le syndicat n'est pas responsable des infractions que les organismes habilités à imposer des amendes peuvent émettre. Nous le disions et répétions, mais sans avoir la décision d'un tribunal pour le supporter. C'est fait maintenant¹.

Dans une cause devant la Cour municipale de Québec, un juge a reconnu que le syndicat ne pouvait recevoir une amende concernant une propriété qu'il ne possédait pas. Dans cette affaire, il est reproché au syndicat², à titre de propriétaire (sic), de ne pas avoir respecté les dimensions minimales des places de stationnement intérieures, soit une largeur de 2,5 mètres, et de ne pas avoir installé de feux alternatifs aux entrées et aux sorties du stationnement intérieur de l'immeuble. Ceci en contravention de deux règlements de la Ville de Québec. Remarquez que la Ville de Québec reproche au syndicat en tant que « propriétaire de l'immeuble » d'avoir des stationnements intérieurs avec des largeurs non conformes. Voici comment le tribunal explique sa position.

« Or, contrairement aux libellés des constats

d'infraction, le défendeur est une personne morale qui n'est pas propriétaire d'une partie privative ou commune de l'immeuble détenu en copropriété divisée (art. 1042 et 1043 du Code civil du Québec). Ainsi, il ne peut être tenu responsable des infractions qui lui sont reprochées. »

Évidemment, cette décision ne pourra pas servir de référence sur plusieurs aspects de la copropriété divisée, car elle évacue complètement le caractère privé de l'immeuble et les obligations découlant du Code civil du Québec concernant la copropriété divisée.

Ce qu'il faut retenir est qu'une municipalité ne peut collecter le prix des amendes imposées à un syndicat de copropriété, car le syndicat n'est pas le propriétaire de l'immeuble. Si la Ville veut recouvrer ses amendes, elle devra collecter chacun des copropriétaires sur la base des valeurs relatives de chacun.

¹ Québec (Ville de) c. Syndicat de la copropriété Le Gutenberg; (12 décembre 2011) SOQUIJ AZ-50819765; Cour municipale de Québec Vachon, J.C.M.

² Le Gutenberg est une copropriété située en plein cœur de Québec; elle comprend 80 unités d'habitation

Pas de chien; c'est : pas de chien!

L'affaire qui suit s'est déroulée devant la Cour des petites créances. Nous comprenons, car elle implique une petite copropriété de 6 fractions avec des copropriétaires bien ordinaires. Nous aurions mieux aimé voir ce dossier devant la Cour supérieure pour une injonction en bonne et due forme, mais néanmoins, le résultat augmente la justesse de notre position depuis toujours : c'est la collectivité qui mène et non pas les caprices d'un copropriétaire³.

Un couple vend sa résidence unifamiliale en campagne pour s'installer en ville. Il veut se rapprocher de la ville. Il acquiert une fraction de copropriété divisée (condo) dans un tout petit immeuble pas très insonorisé.

Quand le couple apprend de l'agent



d'immeuble que les chiens sont interdits dans cette copropriété, le couple avait déjà signé l'offre de vente de leur unifamiliale et devait déménager. Ils ont arbitrairement conclu que personne n'avait le droit d'interdire leur « pitou » et ils ont aménagé.

Le conseil a rencontré ce couple devenu copropriétaire (note : c'est la madame seule qui est copropriétaire) pour leur expliquer « qu'ici, il n'y a pas de chien ». Surtout que ce chien jappe et fait ses besoins sur le balcon.

Après avertissements, lettres et surtout l'obstination de cette copropriétaire de refuser d'acquitter leur quote-part des charges pour les avis juridiques demandés par le conseil dans cette affaire (On n'est toujours bien pas pour payer pour se faire poursuivre qu'ils se sont probablement dit).

Heureusement pour ce syndicat, il a une clause d'amende dans son acte constitutif de sa déclaration de copropriété de ce syndicat. 100 \$ par jour d'infraction dans le cas de la présence d'un chien.

Amende ou injonction

Une injonction coûte cher. Probablement sur l'avis de leur conseiller juridique, le conseil a décidé de s'adresser aux petites créances pour récupérer 7 000 \$ d'amendes et quelques charges communes que la madame copropriétaire refusait de payer.

Au moment du procès, cette copropriétaire avait toujours son chien ce qui aurait pu faire grimper la facture d'amende à près de 40 000 \$ si le syndicat voulait collecter toutes les amendes dues. Mais 7 000 \$ n'est quand même pas si mal.

Surprise

Le problème est que madame la juge n'ayant sûrement jamais été sergent major dans l'armée ou préfète de discipline dans un couvent a trouvé le chiffre de 7 000 \$ un peu élevé et l'a ramené à 1 000 \$; ceci nonobstant son admission dans le jugement même que madame la copropriétaire est en infraction depuis près de 400 jours.

Évidemment, 1 000 \$ ce n'est pas rien et le chiffre envoie un message direct que si la copropriétaire ne se débarrasse pas de son chien, le prochain juge ne sera peut-être pas aussi généreux dans le calcul de l'amende.

Nous avons essayé de rejoindre quelqu'un du syndicat pour vous donner des nouvelles fraîches, mais, soit que tout le monde ait déménagé ou ait vendu son appartement, mais nous n'avons pas eu de succès.

Mise en garde

L'important de cette affaire est de retenir que les

conventions réglementaires de l'acte constitutif sont des lois internes qu'il faut respecter. Pas de chien, c'est : pas de chien.

Ce jugement a déjà été analysé dans un précédent bulletin dans lequel nous l'avons dénoncé, car c'est un jugement tout croche. Mais vraiment tout croche. Sauf que la partie qui traite du chien est très valable; et celle des amendes encore plus.

³ SDC 935 de *l'Oasis c. Cusson*

On approche de l'expulsion Copropriétaires difficiles et injonction

Dans le nouveau Code civil de 1994, il y a la clause 1080 qui se lit comme suit :

**« LORSQUE LE REFUS DU COPROPRIÉTAIRE DE SE CONFORMER À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ CAUSE UN PRÉJUDICE SÉRIEUX ET IRRÉPARABLE AU SYNDICAT OU À L'UN DE SES COPROPRIÉTAIRES, L'UN OU L'AUTRE PEUT DEMANDER AU TRIBUNAL DE LUI ENJOINDRE DE S'Y CONFORMER.
SILE COPROPRIÉTAIRE TRANSGRESSE LINJONCTION OU REFUSE D'Y OBÉIR, LE TRIBUNAL PEUT, OUTRE LES AUTRES PEINES QU'IL PEUT IMPOSER, ORDONNER LA VENTE DE LA FRACTION CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE RELATIVES À LA VENTE DU BIEN D'AUTRUI. »**

Trois étapes

1080 C.C., c'est la clause d'injonction classique. Clause décortiquée avec minutie par l'honorable Dalphond dans la cause *Northcrest c. Amselem* (l'affaire des soucachs).

Cette clause comprend trois étapes :

- L'injonction pure et simple;
- L'outrage au tribunal;
- L'expulsion du copropriétaire;

Plusieurs syndicats ont obtenu des injonctions depuis 1994; certains ont réussi à faire condamner des copropriétaires pour outrage au tribunal, mais à ce jour aucun syndicat n'a réussi à se débarrasser d'un(e) copropriétaire difficile. Mais ça s'en vient.

Patience; patience

Une copropriétaire a un comportement vraiment spécial. Depuis 1989, date de son achat, elle ne respecte rien, surtout pas les règlements et conventions de l'acte constitutif de la déclaration de copropriété qu'elle prétend ne pas avoir reçue⁴.

Vous lisez bien : depuis 1989 cette copro-

priétaire se comporte bizarrement. Par exemple elle circule en bicyclette dans les corridors de l'immeuble hiver comme été; elle se fiche d'une ordonnance de la cour en 2007 de ne pas faire cela.

La patience du syndicat qui a attendu 17 ans avant de réagir est peut-être méritoire, mais approche dangereusement du masochisme. Mais au moins, le syndicat a réagi et agi.

Outrage au tribunal et expulsion⁵.

Après avoir enduré la situation durant 22 ans - vous avez bien lu VINGT-DEUX-ANS – le syndicat a demandé l'expulsion de la copropriétaire qui ne semble vraiment pas faite pour vivre en condo.

Madame la Juge en a convenu sauf qu'elle n'a pas osé compléter le processus. Voici ce qu'elle dit : « (Le tribunal) réserve [au syndicat] tous ses autres droits et recours contre [la copropriétaire] incluant le droit de demander la vente de l'unité de la [copropriétaire] en cas de son défaut d'obéir au présent jugement. »

Après 22 ans de non-respect de rien, peut-être que.... Mais le tribunal a des raisons que la raison ne saisit pas toujours, mais enfin! Il faut admettre que dans ce cas-ci, le tribunal n'y est pas allé avec le dos de la cuillère pour le reste.

On sort le fouet

Une ordonnance (injonction) couvrant onze points précis a été rendue contre la madame la copropriétaire. ONZE! Ce n'est pas rien. Ça va de la défense de circuler à l'intérieur des corridors à bicyclette, cesser d'harceler les concierges, d'enlever son appareil d'air conditionné, d'arrêter de brancher ses appareils dans les prises du corridor du syndicat, de ne pas mettre de corde à linge sur son balcon, de ne pas louer son espace de stationnement à autre qu'un copropriétaire, et surtout de tenir l'intérieur de son appartement en bon ordre. À lire la décision, on imagine que l'appartement serait une « soue à cochons ».

Pas mal comme « copropriétaire difficile n'est-ce pas. Comme décision d'injonction, elle rejoue celle de *SDC Bourdages c. Fortin*⁶ dont on a parlé au Bulletin du mois de février 2001.

Espérons que le syndicat ne cédera pas à la mollesse et qu'il se fâchera pour vrai si la copropriétaire ne se place pas.

⁴ La déclaration originale date de 1989; elle fut modernisée en 2010.

⁵ SDC Mont St-Louis c. Grochowska, 2011 QCCS 3567 (CanLII)

⁶ Cette décision de 2000 avait 44 pages et une douzaine d'objets d'injonction.



Un autre « dur de dur »...

Quand un jugement dit : « Depuis le 20 décembre 2004 (date de l'achat), le copropriétaire ne cesse de se plaindre et de réclamer au syndicat pour toutes les interventions qu'il pose. Celle-ci ne diffère pas des autres. » Ça augure mal.

Le juge continue en disant « Après avoir longuement écouté le [copropriétaire demandeur] retient de la longue tirade les réclamations suivantes. » Suit une liste des plaintes.

Depuis 2004, ce copropriétaire a enseveli le conseil de courriels, mises en demeure par poste enregistrée, enguirlandages, récriminations, poursuites et autres gentillesse du genre à un point tel qu'aucun copropriétaire ne voulait plus siéger au conseil. Le syndicat fut contraint de demander au tribunal la nomination d'un administrateur externe comme le permet l'article 1084 du Code civil.

Vous devinez les coûts financiers et personnels découlant de cette situation. Mais il semble que ces gens soient très patients, car ils ont attendu d'être poursuivis par ce rude copropriétaire pour une somme de 3 354 \$, augmenté à 7 000 \$, pour diverses broutilles avant de réagir.

À mon tour maintenant⁷

Vous savez quoi? Le syndicat a poursuivi à son tour; mais, il a demandé la somme de 1 500 \$ en dommages et intérêts. C'est tout. Cette demande a sûrement été concoctée durant le Yom Kippour ou le Vendredi saint, jours du pardon. Incroyable! Mais il y a peut-être des choses qu'on ne sait pas.

Conclusion

Bref, le tribunal a envoyé promener le bonhomme (évidemment ce n'est pas comme ça que c'est écrit, mais ça revient au même) et a accordé 1 000 \$ au syndicat en dommages et intérêts.

Il faut rappeler qu'on dirait une coutume : le tribunal n'accorde jamais la somme demandée. Mais quand on demande 1 500 \$ seulement pour tous les troubles subis durant huit longues années, peut-être le tribunal aurait pu faire exception.

⁷ Zunino c. SDC Square de l'université 1356; 2012 QCCQ 1969

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

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

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

NOUVELLES DE LA CORGEC

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de sa réunion du 1er mai dernier, le conseil d'administration de la CORGEC s'est accru de quatre nouveaux membres, soit les gérants suivants :

- Rémy Imbeault
- Pierre La Rue
- Faddy Sidaros
- Martin Roy

Ces quatre gestionnaires de copropriétés expérimentés contribueront sans l'ombre d'un doute à la poursuite du développement et de la reconnaissance de la CORGEC. Nous leur souhaitons donc la bienvenue et les remercions pour leur implication.

DÎNER CONFÉRENCE ANNUEL

Cette année, le dîner conférence de la Corporation a lieu le jeudi 14 juin à l'hôtel Sandman de Longueuil à compter de 11h45. Notre conférencier invité sera nul autre que le PDG de la Régie du bâtiment du Québec et il nous entretiendra du rôle de son organisme dans le secteur de la copropriété au Québec.

COURS DE FORMATION

Tel que mentionné dans un bulletin précédent, madame Janine Huot a accepté de préparer et de donner les cours de formation pour les gérants qui désirent obtenir l'accréditation nationale RCM. Pour ceux et celles qui seraient intéressés, sachez que ces cours se tiendront à l'automne et que les dates vous seront communiquées sous peu.

ORDRE PROFESSIONNEL POUR LES GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉS

Suite à la tenue des consultations de la Chambre des notaires, il semble bien qu'il y a de l'eau dans le gaz dans le projet de certaines personnes d'assujettir tous les gérants de copropriétés à un ordre professionnel en particulier. En effet, lors du Forum tenu le 11 mai dernier, il y avait de la bisbille entre certains ordres professionnels quant à savoir lequel aurait une possible exclusivité sur le merveilleux métier de gérant. À suivre...

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

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

800.661.1330 ext. 101



www.rgtechnilab.com
1.888.466.0787



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

LE TRAVAIL AU NOIR ET LES ACCIDENTS DE TRAVAIL



« Pensez-vous que la CSST (dans son mandat) laisserait la situation sans responsable si un travailleur, même travaillant au noir, tombait sur la propriété du syndicat et se blessait sérieusement? TOUT travailleur (même travaillant au noir) a droit aux compensations prévues dans la loi, s'il y a blessure grave , et les chances qu'un travailleur se blesse gravement en tombant du 8^e étage en lavant des vitres sont très grandes! »

Relisez cet extrait lentement. La personne qui a écrit ce texte est un administrateur qui a passé dix huit ans de sa vie à la CSST. Il est un expert en la matière. Il nous rappelle que tout travailleur dont les services sont retenus par le syndicat est susceptible :

- a) d'être victime d'un accident de travail;
- b) d'être couvert par la CSST (Commission de la Santé et de la Sécurité au Travail);
- c) de vouloir se faire rembourser si l'accident est causé par la faute ou la négligence du syndicat.

C'est un rappel sérieux et important dont il faut se souvenir en tout temps lorsque vous administrez et gérez les affaires du syndicat.

Travail au noir : c'est quoi au juste!

Le texte parle de « travail au noir ». Cela ne saurait pas nous préoccuper (comme syndicat de copropriété), car le « travail au noir » est le résultat de celui qui reçoit des émoluments pour un service ou un travail (lire : Prix du contrat) sans le déclarer au fisc.

Ce n'est pas celui qui paye qui fait du travail au noir, mais celui qui est payé et qui oublie de verser sa part des impôts sur ces sommes reçues qui est en infraction. Le syndicat n'est jamais au noir. Il ne peut pas l'être, car il ne « travaille » jamais et ne fait aucun commerce. Le syndicat paye pour tout ce qu'il fait ou fait faire. Ses seuls revenus proviennent des cotisations de ses copropriétaires.

Note : Si jamais le conseil en toute connaissance de cause engageait quelqu'un sachant qu'il ne paiera pas d'impôt, il peut être complice d'un travail au noir; mais le syndicat, lui-même, ne fait pas de travail au noir.

L'entendement général laisse croire que tout paiement en argent comptant équivaut à « travail au noir ». C'est faux! Il n'est pas encore interdit dans ce pays de transiger en argent comptant.

D'accord que le paiement en espèce laisse moins de traces que le paiement par chèque ou par instrument bancaire, mais ce n'est pas le fait de payer en argent qui fait le « travail au noir »! C'est le fait, pour celui qui reçoit le paiement en argent, de ne pas l'inscrire dans sa déclaration de revenus. C'est « ça » le « travail au noir ».

Cette mise au point ne devrait jamais vous faire perdre de vue l'aspect sécurité de l'environnement fourni à la personne qui exécute un travail chez vous. Que ce soit pour laver les vitres, passer l'aspirateur ou couper le gazon.

Sécurité et bons outils

Si votre tondeuse n'est pas en ordre et qu'elle cause une blessure à votre « travailleur », ce dernier, peu importe qu'il « travaille au noir ou non », pourrait avoir droit à une compensation de la CSST. Qui

fera nécessairement enquête et pourra découvrir que vous êtes responsable de l'accident. Si c'était le cas, la CSST va vous demander un remboursement.

Assurez-vous d'être assuré

Si un tel événement survient, il semble évident que l'assureur du syndicat couvrira la perte sous la rubrique « responsabilité civile » de votre police d'assurance; ou, si vous avez cette couverture, sous la rubrique des personnes à l'emploi ou dont les services sont retenus par le syndicat. Dans tous les cas, vous seriez libéré du fardeau de payer, mais tout de même, votre assureur pourrait vous trouver négligent et se montrer difficile au renouvellement. (Si vous n'êtes pas certain d'être couvert pour les accidents aux personnes travaillant chez vous et pour vous, communiquez avec votre courtier ou votre assureur tout de suite. Cela pourrait s'avérer important).

Les syndicats qui ont des employés pour lesquels ils retiennent les déductions à la source payent sûrement leur cotisation à la CSST. Pour eux, aucune question ne se pose.

Entrepreneurs

Le syndicat n'a pas à se préoccuper de la CSST dans les cas où vous retenez les services d'une firme ayant ses propres employés. Que ce soit pour un travail ponctuel ou pour un contrat de service. Ces firmes ayant pignon sur rue cotisent déjà à la CSST (du moins vous aurez vérifié ce fait avant de donner le contrat). S'il arrive un accident à une de leurs personnes, la CSST s'en occupera.

Évidemment si l'accident est la faute au syndicat, disons qu'un plancher s'effondre ou qu'une poutre leur tombe sur la tête, votre assureur en responsabilité civile s'occupera de vous et réglera s'il y a lieu l'affaire.

Travailleur autonome

Qu'arrive-t-il si vous retenez les services d'un « travailleur autonome » et qu'il se blesse chez vous?

Quand on dit « travailleur autonome », nous parlons de ces individus qui travaillent seuls et offrent leurs services pour des travaux ponctuels. Comme peinturer ou laver les tapis ou poser des pierres dans les aménagements paysagers.

Sachez que tout travailleur seul peut s'assurer auprès de la CSST. Pas besoin d'une structure corporative complexe pour cela. La CSST a des programmes pour les travailleurs opérants seuls ou en société avec un ou deux autres.

Quand vous retenez les services de ces travailleurs ponctuels, demandez une copie de leur certificat de la CSST; comme ça vous n'aurez pas de surprise. ►►►

La suite au prochain Bulletin ►►►



SYLVAIN D. CLERMONT

Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

9^e CLASSIQUE DE GOLF

Le mardi 28 août prochain, nous aurons encore une fois le plaisir de participer à cet événement annuel de réseautage avec les membres de votre association. Afin de ne pas être déçu, je vous invite à vous inscrire maintenant car nous afficherons complet prochainement tellement les inscriptions se sont faites rapidement cette année. Je profite de l'occasion pour remercier nos partenaires commanditaires qui nous permettent d'offrir à une vingtaine d'administrateurs de syndicats de jouer gratuitement lors de cette journée.

LES SOIRÉES DU CONDO ET LES CONDO WEEK-ENDS

Depuis le début de l'année, nous avons tenu huit soirées du condo qui ont remporté un vif succès. Tellelement, que nous devrons utiliser une salle plus grande pour les prochaines fois! À cet égard, l'ASCQ souhaite remercier les nombreux conférenciers qui ont pris part à ces soirées ainsi que la firme de gestion LaucAndrique qui a fourni une de ses salles de conférences. Pour l'automne 2012, monsieur Lafond, responsable de cette activité, est à peaufiner sa liste de conférenciers et nous vous tiendrons informé des lieux et dates à venir.

ASSEMBLÉES DE CONSULTATION SUR LA COPROPRIÉTÉ

Le mercredi 2 mai dernier, j'avais le privilège d'être au Saguenay pour le lancement de notre tournée provinciale visant à tenir nos assemblées de consultation sur la copropriété et ce, avec comme principal objectif de connaître les opinions et positions de nos membres lors de cette première visite. Alors que nous espérions la venue de quelques administrateurs, nous eûmes la grande surprise d'accueillir plutôt plusieurs dizaines de personnes qui ont passé près de trois heures à analyser les différentes propositions qui pourraient être mises de l'avant dans notre prochain mémoire qui sera déposé en commission parlementaire lorsque le ministre de la justice tiendra sa promesse de présenter un projet de loi.

Lors de notre 2^e assemblée de consultation tenue à Gatineau le samedi 12 mai, notre président a lui aussi accueilli une foule nombreuse et ce, un samedi après-midi! Ces deux exemples démontrent clairement la pertinence de la tenue de telles assemblées pour les gens du vrai peuple c'est-à-dire vous-mêmes les administrateurs de syndicats qui êtes dévoués à défendre les intérêts de vos copropriétaires.

Par ailleurs, au moment d'écrire ce mot, notre directrice de l'administration, Josée Charlebois, m'informait que les prochaines assemblées de consultation connaîtront elles aussi une grande affluence et ce, compte tenu des dizaines de réservations faites pour les assemblées de Québec (8 juin), Longueuil (12 juin), Montréal (19 juin) et Laval (28 juin). Toute l'équipe de l'ASCQ se joint à moi pour vous remercier pour votre support dans la préparation et la tenue de ces assemblées.

Bonne saison estivale à tous et à toutes!

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



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

Nos services

Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE La Capitale

Pour vos employés

Informez-vous
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

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

RONA

Fièvre partenaire de l'ASCO

Alain De Sylva
Comptes nationaux

514 727-2372
adesylva@nobletrade.ca

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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



La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

COMMUNICATION

CondoMARKETING

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

WWW

www.condomarketing.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

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](http://www.CONDOréseau.com)

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

CONDO
conseils • info • nouvelles

UN GRAND SUCCÈS!

EXPO *condo.ca*

Le rendez-vous DE LA COPROPRIÉTÉ *au Québec*

Parrainé par l'Association des syndicats de copropriété du Québec et la Fédération des copropriétaires du Québec, ce rendez-vous printanier au tout nouveau rassemblement populaire sur la copropriété a eu lieu à la Grande-Place du complexe Desjardins de Montréal les 12, 13 et 14 avril dernier.

VOUS POURREZ TRÈS BIENTÔT CONSULTER LES TEXTES ET PRÉSENTATIONS DES CONFÉRENCES DIRECTEMENT SUR LE SITE INTERNET WWW.EXPOCONDO.CA

Les prix du Président



▲ M. Michel Charlebois, président de l'ASCD
Mme Suzanne Tremblay, Syndicat Villeray sur le parc



► Absente :
Mme Sylvie Lafontaine,
récipiendaire pour le secteur Outaouais



▲ M. Michel Charlebois, président de l'ASCD
M. Daniel Fortier,
Condominiums Promenade des îles



►
Mme Josée Charlebois, Directrice de l'administration
M. Michel Charlebois, président de l'ASCD
Sylvain D. Clermont, Directeur Général ASCD



▲ M. Fernand Lapointe, président SDC O'Berge du Village
M. Michel Charlebois, président de l'ASCD
Me Louis B. Courtemanche SDC O'Berge du Village

Pour information : **514 380-8398**
www.expocondo.ca



Merci à tous les participants





Les Sommets sur le fleuve II

Les Sommets sur le fleuve II permet un refuge quotidien dans ce que la nature a de plus beau à offrir à quelques minutes seulement du centre-ville de Montréal et de la Rive-Sud.

Trônant sur le majestueux fleuve Saint-Laurent, entouré de somptueux jardins paysagés et bordé par un riche boisé, Les Sommets II offre un style de vie incomparable. Que ce soit pour un réveil matinal au son des oiseaux, une randonnée sur les sentiers pédestres ou sur les pistes cyclables, une petite partie de golf à quelques pas de son condo ou encore pour un peu de ski de fond le long des berges, Les Sommets II est l'endroit idéal. Choisir Les Sommets II, c'est choisir un style de vie dans des résidences luxueuses baignées de lumière mais, avant tout, c'est opter pour une des adresses les plus prestigieuses de l'Île-des-Soeurs.

Notre immeuble, Les Sommets II, a été érigé en 2004 et comprend 151 unités d'habitation réparties sur 24 étages dont les trois derniers abritent des unités de prestige. Toutes les unités comprennent un balcon ou une terrasse, un stationnement intérieur et au moins un espace de rangement. Les multiples services incluent ceux d'un concierge résident, d'un gestionnaire professionnel sur place et de portiers en devoir tous les jours, 24 heures par jour.

Nous bénéficions d'un stationnement intérieur sur deux étages ainsi que d'un vaste stationnement extérieur pour les visiteurs. Les résidents ont à leur disposition un Centre sportif qui est partagé avec les résidents de Sommets I et qui est accessible de l'intérieur. Il s'agit d'un des centres sportifs le mieux équipé de l'Île-des-Soeurs qui met à la disposition des résidents :

- une piscine intérieure avec bain tourbillon et sauna
- des vestiaires avec casiers, toilettes, douches et salles de massage
- une piscine extérieure avec vestiaires, toilette, douche, chaises longues, patio, pergola et tables avec parasols
- une aire de détente avec chaise de jardin aménagée sur la pelouse
- une salle d'exercice avec de très nombreux équipements de mise en forme
- une salle de billard
- une salle de réception équipée pouvant accueillir 120 personnes
- une salle de conférence.





Les vues à partir des Sommets II sont inégalées; selon le point de vue adopté, vous pourrez admirer le fleuve Saint-Laurent, le pont Champlain, la Rive-Sud, le centre-ville ou encore le Mont-Royal. À vos pieds s'étendent les jardins qui recouvrent les garages et qui sont accessibles à tous, avec des sentiers recouverts de pavé-uni menant à la piste pédestre/cyclable.

Les copropriétaires et résidents des Sommets II profitent des services bénévoles d'un Conseil d'administration composé de cinq co-propriétaires qui sont chacun dotés d'un domaine de responsabilité spécifique. Les membres du CA sont appuyés dans leurs tâches par

les gestionnaires de l'immeuble. L'objectif principal des membres du CA est de gérer le patrimoine des copropriétaires afin de conserver ou améliorer la valeur de leur investissement et de leur assurer une qualité de vie inégalée tout en conservant un contrôle serré des dépenses et de leur effet sur les frais de copropriété. Cette équipe ne laisse rien au hasard; que ce soit dans la gestion du budget ou du fonds de prévoyance, dans l'entretien ménager et celui des équipements, tout est vérifié minutieusement pour le bien-être des résidents.

Les Sommets II est heureux de cette opportunité d'avoir pu se présenter et vous invite à venir voir de vous-même ce joyau de l'Île-des-Sœurs. Nous sommes situés à l'orée de la Pointe-Sud, au 200, avenue des Sommets. L'avenue des Sommets croise le boulevard de l'Île-des-Sœurs, une des principales artères de l'île, qui s'appelle Chemin-de-la-Pointe-Sud, à ce point-là. Pas de feux de circulation pour s'y rendre (il n'y a pas de feux de circulation sur l'Île-des-Sœurs), simplement quelques carrefours giratoires et un boulevard où la verdure est abondante. Une petite ville en soi, l'Île-des-Sœurs offre à ses citoyens tous les services qui la rendent autosuffisante, que ce soit des marchés grande surface, des banques, cliniques médicales, pharmacies, restaurants, salons de coiffure ou d'esthétique ou encore des boutiques exclusives, sans oublier un réseau de transport en commun qui rejoint les divers points de l'île ou le centre-ville en une quinzaine de minutes. ▶

Au plaisir de vous y voir!

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

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

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

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ACOUSTIQUE				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
• AGENCE DE SÉCURITÉ				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	Québec	Édith Daigle	418 977-7297	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				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
• ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCATS				
ASCQ	Provincial	Me Paul-André LeBouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Heenan Blaikie	Provincial	Me Bernard Jolin	514 846-2205	bjolin@heenan.ca
Me Gaëtan Mathieu	Québec	Me Gaëtan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencier-marchand.ca
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BÉTON – RESTAURATION				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
Construction ConCreate Ltée	Montréal	Francis Dextraze	514 795-2489	fdextraze@concreate.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Cimentiers M.C. inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. Construction inc.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL				
Chauffage Inter-Provincial	Provincial	Richard Cyr	514 856-1683	richard@chauffageinterprovincial.com
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service@gerstat.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU – PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
H2eau Prévention	Montréal	Maxime Gagnon	514 979-3435	mgagnon@h2eau prevention.com
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay CGA	Montréal	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycg@videotron.ca
Richard Bédard, CGA Auditör	Québec	Richard Bédard, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcga.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Éric Massé, CA	450 377-9434	eric.masse@seguinhache.com
• CONTRÔLE D'ÉCONOMIE ÉNERGÉTIQUE				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	514 313-1210	jphuppe@fusionenergie.ca

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS Agréés

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL	
• DÉTECTEURS DE GAZ					
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	450 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com	
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN					
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca	
• ENTREPRENEURS GÉNÉRAL					
RSB spécialistes en bâtiments Société générale de construction BPF inc.	Montréal Montréal	Michael Gaucher Éric Beaumier	450 466-7318 450 435-8383	michael@rsbspecialistes.com ebeaumier@sogecobpf.com	
• ENTRETIEN COMMERCIAL – ENTRETIEN MÉNAGER					
Jan-Pro du Québec Pro-Prêt Service d'entretien STS Maintenance	Provincial Montréal Montréal	François Carmichael Marcel Leduc Sylvain David	1 877 903-0800 514 279-3627 514 825-4505	francois.carmichael@jan-pro.ca mleduc@propret.org sdavid@stsmaintenance.com	
• ÉVALUATEURS AGRÉÉS					
Devimo Eximmo Montréal Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal Montréal Montréal	Sébastien Gariépy Richard LaHaye Fabien Prud'Homme	514 282-6669 514 931-8899 514 844-4431	s.gariepy@devimo.ca richard.lahaye@eximmo.ca fprudhomme@pmea.ca	
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS – VALEUR ASSURABLE					
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spevaleurassurable.com	
• FENÊTRES – RESTAURATION					
Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com	
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES					
Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com	
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE					
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com	
• GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS					
Condo Pro-Expert inc. Gamma Services Immobiliers Gestion Abacus Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée Gestion Immobilière Gival Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc. Gestion Immobilière Quanta Gestion immobilière Rimax Gestion Immobilière Sentinel Groupe Conseil Pierda inc. Groupe Engitec inc. Groupe H.P.D.G. Immeubles Shibata Enr. LauAndrique Condo Action Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc. Sogeco	Montréal Montréal Montréal Québec Montréal Québec Outaouais Montréal Montréal Montréal Outaouais Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Outaouais	Marie-Josée Fiset Alain Boulerice Diane Oelmann Jean-François Dufour Véronique Labrie Jocelyn Bluteau Marc Brousseau Richard Tadros Benoit Aubé Sylvie Lafontaine Dan Solomon Pierre David Takao Shibata Jean Caron Nathalie Bolduc Martin Roy Guy Léonard	514 634-2020 514 384-7225 514 927-0446 418 688-8531 514 766-3491 418 626-5500 819 778-2441 514 807-2228 514 323-6444 819 568-4477 514 733-9344 514 276-8717 514 697-9949 450 677-0007 450 461-0077 450 660-8003 819 776-3785	info@condopro-expert.ca aboulerice@gammasi.com gestionimmo@videotron.ca jfdufour@dcmp.qc.ca info@gival.ca info@lafrencemathieu.com marc.brousseau@gestionquanta.com richard@rimaxinc.ca sentinel@sentinel.qc.ca pierda@videotron.ca engitec@videotron.ca info@hpdg.ca shibata2@securenet.net info@lauandrique.ca nathalie@condoaction.com martinroy@gestionmr.ca sogeco@qc.aira.com	
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS					
Consultants NCP Consultek Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Provincial Montréal Montréal	Jean Plourde, M. Ing. Fernand Lemay Denis Tremblay	514 527-7333 450 661-8844 450 679-7500	jp@consultantsNCP.com consultek@videotron.ca denis.tremblay@glt.ca	
• GYMNAZE – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ, À DOMICILE					
Cyclide	Montréal	Ralph François	514 337-6001	ralph.francois@cyclide.org	
• HUISSIER DE JUSTICE					
Étude J.F. Bouchard inc.	Montréal	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca	
• IMMOBILIER					
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com	
• IMPRIMERIE					
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca	

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Construction Control Inc.	Provincial	Boris Santander, ing.	514 574-1422	boris@constructioncontrole.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Desjardins Sécurité	Montréal	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protelcom	Montréal	Guy Robillard	514 932-8282	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	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.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	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
• PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Dominique Fillion Paysagiste	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	info@dominiquefilion.ca
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca
• PEINTRE – ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
• PISCINES & PLAGES – SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU				
Odyssée Aquatique	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Alain De Sylva	514 727-2372	adesylva@nobletrade.ca
• RÉNOVATION				
Groupe Rhino	Montréal	Guy Robitaille	514 569-6996	grouperhino@hotmail.com
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Simon Restall	514 245 2026	simon.restall@scotiabank.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
• SERVICES INFORMATIQUES				
Connextek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connextek.ca
• SINISTRE – URGENCIA – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe MIRO Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupermiro.com
• TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com



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**.



URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



groupemiro.com



Le multiservice après sinistre inc.

La solution à la copropriété

Le multiservice

après

sinistre



groupemiro.com



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL



réno
maître
APCH



FIRAS



Projet
de
renouvellement

groupemiro.com

450 468 2033 • 1 800 267 2033

CALFEUTRAGE FENESTRA

Bien pensé - Bien scellé



OPTEZ POUR NOS SERVICES



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

LE GROUPE
FENESTRA

514 993-3333 • 418 265-3330
groupefenestra.com