

Copropriété **PLUS**

du Québec

Été 2013 | 137^e numéro | ENVOI DE PUBLICATION CONVENTION # 42548017

Médiation et arbitrage

La gestion d'un sinistre (Deuxième partie)

Remerciements à toute l'équipe de l'association

[Capsules]

- BRANLE-BAS CHEZ LES ASCENSORISTES!
- COMMISSION PARLEMENTAIRE

Autour des tribunaux :

- Ah, que la neige a neigé
- C'est la faute du gérant

Les Jardins du Havre

Laval

ASCCQ À votre service
Depuis 1976



Desjardins

systèmes de sécurité

ALARME INCENDIE

INTERCOM • CAMÉRAS DE SURVEILLANCE • CARTES D'ACCÈS

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

6 à 9 unités : **175 \$**

10 à 14 unités : **195 \$**

15 à 19 unités : **220 \$**

20 à 24 unités : **235 \$**

25 à 29 unités : **250 \$**

30 à 39 unités : **285 \$**

40 à 49 unités : **325 \$**

50 unités et plus : prix sur demande



Contrat de service disponible sur demande

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

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



Copropriété PLUS

du Québec

Spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, Copropriété PLUS traite des aspects administratif, juridique et d'intendance de la copropriété. Copropriété PLUS est une publication privée 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

■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Sylvie Thibault, directrice artistique

■ COLLABORATEURS

Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général
Vicky Blackburn, directrice exécutive
Marie-Andrée Lambert, directrice, service aux membres
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Anne O'Farrell (révision anglaise)

■ COLLABORATION JURIDIQUE

Me Étienne Bisson-Michaud, avocat (Montréal)
Me Catherine Bouchard, avocate (Montréal)
Me René Gauthier, avocat (Montréal)
Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)
Me Gaétan Mathieu, avocat (Québec)
Me François Nantel, avocat (Montréal)

■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

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

■ PAGE COUVERTURE

Les Jardins du Havre, Laval

Copropriété PLUS du Québec est publié tous les trimestres.

Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu. 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 copies supplémentaires peuvent être obtenues auprès du secrétariat de l'ASCO selon la tarification en vigueur.

Siège social :

255, boulevard Crémazie Est

Bureau 750

Montréal (Québec) H2M 1L5

Courriel : ascq@ascq.qc.ca

T. 514 866-3557 | F. 514 866-4149

Sans frais : 800 568-5512

Sommaire

• Capsules	5
• Legal hypothec against the syndicate?	7-8
• Offre CCM	9
• La gestion d'un sinistre (deuxième partie)	10-11
• Médiation et arbitrage	12-13-15
• Lettres de nos membres	17-18
• 25 ^e Colloque annuel	20

10^e Classique de golf annuelle

Mardi 27 août 2013

Les administrateurs des syndicats membres participent gratuitement. Inscrivez-vous maintenant, les places sont limitées

Tél. : 514 380-8398
Fax : 514 866-4149

25^e Colloque annuel

RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT!

THÈME
ORGANES DE DÉCISION :
le conseil d'administration
et l'assemblée des
copropriétaires.

Pour information et inscription :
1 800 568-5512

9 NOVEMBRE 2013 • CHÂTEAU ROYAL
3500, boul. du Souvenir
Laval (Québec) H7V 1X2 •
OFFRE SPÉCIALE
Avant le 1^{er} juillet 2013
DEUX POUR UN
79 \$ pour deux inscriptions
du même syndicat
OU
49 \$ pour une inscription
(Taxes en sus)
Prix régulier à compter du
1^{er} juillet 2013 : 79 \$ + taxes

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

EXPOcondo.ca

Vidéos de documentaires

Entrevues spécialisées

Émissions traitants de sujets d'actualité

Présentations de services et produits

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

Visitez... EXPOcondo.ca

• Autour des tribunaux	21 à 23
• Info Condo (Les moisissures et votre santé)	24
• CondoPrévention (Les dégâts d'eau)	26
• Nouvelles de la CORGECC	27
• CondoComptable	29
• Mot du directeur général de l'ASCO	30
• Chronique Heenan Blaikie	31
• Les Jardins du Havre	32-33
• Bottin des fournisseurs	35 à 38

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

[Capsules]

■ BRANLE-BAS CHEZ LES ASCENSORISTES!

Tout récemment, les syndicats, ayant des ascenseurs entretenus par la firme Schindler, ont reçu un message à l'effet qu'une nouvelle obligation exigeait l'installation d'une nouvelle pièce d'équipement. De fait, il s'agit d'une nouvelle obligation pour nos voisins ontariens et il est possible que cette nouvelle exigence s'applique éventuellement au Québec. Toutefois, il est important de mettre certaines choses au clair :

- a) C'est la première fois qu'on entend parler de cela au Québec;
- b) N'oubliez pas qu'un immeuble en copropriété divise à destination résidentielle est une bâtie privée dans notre belle province. De ce fait, (en exagérant à peine...), il serait permis, même dans un édifice de 20 étages, de condamner l'ascenseur si tous les copropriétaires étaient jeunes et en pleine forme. Alors qu'il ne serait pas possible légalement de faire la même chose dans un édifice destiné à l'usage du public.
- c) Il semble, pour le moment, que ce soit uniquement Schindler qui ait amorcé cette proposition.

Ceci étant dit, cela ne veut pas dire que cette nouvelle protection appelée « Arc Flash Protection » n'a pas d'utilité et que vous ne devriez pas regarder cet appareil avec attention. Avant de décider, voici ce qu'il faut savoir :

1. Le « Arc Flash protection » est un système qui assure une protection à toute personne qui s'approche d'un contrôleur d'ascenseur contre la possibilité de création d'un arc électrique entre deux éléments électriques du contrôleur. En d'autres mots, c'est essentiellement pour protéger les techniciens de la compagnie d'ascenseur qui font la maintenance mensuelle.
2. Le système est obligatoire en **ONTARIO** mais ne l'est pas encore au Québec. Il s'applique à tous les ascenseurs, sans distinction public/privé (en ONTARIO). Dès le moment où ce sera obligatoire au Québec, les chances sont grandes que les copropriétés n'y soient pas soumises mais, si vous ne les installez pas, il est possible que les compagnies d'ascenseurs refusent de vous donner le service.
3. Actuellement, un syndicat reste libre de ne pas faire installer un tel système, mais dès le moment où il est informé de la possibilité du risque de création d'arcs électriques, advenant un accident avec un technicien, sa responsabilité pourrait être engagée. Il revient en effet au syndicat d'assurer la sécurité de ses installations



(parties communes).

Le but de Schindler, non avoué, est donc de refiler la responsabilité au syndicat en cas d'accident dû à un arc électrique.

4. Les ascenseurs A410 de Schindler (ascenseurs récents) ont déjà un système de protection. Il n'est donc pas nécessaire d'en faire installer un.
5. Les ascenseurs A330 de Schindler dont une seule des portes du contrôleur seulement peut s'ouvrir ne nécessitent pas la protection. Dès le moment où les deux portes du contrôleur peuvent être ouvertes, le risque d'arc électrique est réel et la protection est préférable.
6. Les ascenseurs plus anciens n'ont pas cette protection.
7. Idéalement, il faut appeler Schindler qui sera en mesure de dire si l'ascenseur (de Schindler) se trouvant dans tel ou tel édifice nécessite ou pas cette protection. Ils ont en effet la liste des appareils installés par leur compagnie et sont donc en mesure de savoir si c'est un A410 ou A330 ou plus vieux.

Pour votre information, le contrôleur est le « cerveau » de l'ascenseur. Il se présente en général comme des armoires métalliques dans lesquelles se trouvent les éléments électroniques qui contrôlent les mouvements et autres éléments de l'ascenseur. Ces armoires sont, évidemment, dans la salle d'ascenseur.

■ COMMISSION PARLEMENTAIRE

À Québec, un copropriétaire d'un syndicat membre a décidé d'utiliser « les bras » au lieu de « la loi » pour contrevénir à une convention de l'acte constitutif à laquelle il a librement adhéré en y achetant une fraction. Dans ce syndicat (167 parties privatives à destination d'habitation), cette déclaration interdit les animaux sans aucune distinction. Ce qui a amené une quantité importante de personnes allergiques à acheter à cet endroit. Le copropriétaire en question s'est procuré un chien parce qu'il souffre de surdité. La surdité semble donc être un handicap au niveau de la Charte des droits et libertés. La Charte dit qu'une personne a le libre choix de se procurer ce qu'elle veut pour palier à son handicap. Ce monsieur a choisi un chien. L'assemblée des copropriétaires a refusé net de modifier son acte constitutif pour permettre une exception à la règle générale et le conseil,

comme c'est son devoir, a institué une procédure en injonction pour garantir le respect de sa déclaration.

Or, voilà que ce copropriétaire a décidé de manipuler l'opinion publique et a même réussi à convaincre une députée de la Coalition Avenir Québec (CAQ) de l'endosser en présentant un projet de loi obligeant un syndicat de copropriété à accepter les chiens d'assistance (en opposition aux chiens de compagnie). Gros tapage médiatique tout azimut. Il faut admettre que ce copropriétaire a le don de bien paraître dans les médias et qu'il s'attire beaucoup de sympathies.

L'Assemblée nationale a applaudi ce copropriétaire délinquant ce que l'ASCQ a considéré scandaleux. Le geste des législateurs endossant l'anarchie est inacceptable pour nous et pour le système judiciaire qui est le gardien de notre société de droit.

Bref, nous avons été invités à une commission parlementaire tenue sur ce sujet et nous avons – comme seule association représentant les intérêts des syndicats de copropriété au Québec depuis 1976- eu l'occasion de faire valoir votre point de vue auprès du législateur. Nous avons rappelé que nous étions des immeubles privés et, qu'en vertu des articles 6 et 7 de la Charte québécoise des droits, ce sont les copropriétaires qui décident des règles à suivre dans leur immeuble. Si la collectivité ne veut pas d'animaux c'est pas d'animaux. Mira ou pas. Le projet de loi est tabellé.

■ PRÉCISION

Dans notre dernière édition, nous avons fait mention que l'ASCQ avait fait l'objet d'une intervention flatteuse d'une députée à l'Assemblée nationale. Suite à cet encart, nous avons reçu la présente du SDC Promenade des îles, récipiendaire du Prix du président 2012 pour la région de Laval.

JE TIENS À VOUS REMERCIER SINCÈREMENT POUR CETTE MENTION ENVERS PROMENADE DES ÎLES DANS LE DERNIER COPROPRIÉTÉ PLUS DU QUÉBEC (136^{ÈME} NUMÉRO - PRINTEMPS-2013) DANS LA SECTION LETTRES DES MEMBRES EN CE QUI A TRAIT À LA MENTION À L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC. POUR VOTRE GOUVERNE, JE PRENDRAIS LA LIBERTÉ DE VOUS MENTIONNER QU'UNE PETITE ERREUR S'Y RETROUVE : IL EST MENTIONNÉ QUE LA DÉPUTÉE DU COMTÉ DE CHOMEDEY, SYLVANA SENATTORE (PLQ) A FAIT L'INTERVENTION DEVANT LA CHAMBRE. POUR VOTRE GOUVERNE, LE DÉPUTÉ DE CHOMEDEY EST M. GUY OUELLETTE ET MME SENATTORE EST SON ATTACHÉE POLITIQUE.

In the news

■ BOARD AND FIDUCIARY DUTIES

"Property managers and condominium corporations should take noise complaints seriously or risk facing serious financial consequences. In a recent case, a condominium corporation that failed to enforce its rules prohibiting excessive noise was ordered to compensate an owner for the costs incurred to find alternative accommodation and was ordered to pay a significant costs award. The judge also criticized the property manager for not having taken the complaint seriously."

This introduction came from Heenan Blaikie LLP News letters to its clients in Ontario. Heenan Blaikie law firm (Montréal) is also an associate member of ASCQ in Montréal.

What this means is the Condominium association (which is a syndicate of co-ownership here) was obliged to pay its co-owner \$40,000 for outside lodging plus \$20,000 in legal fees. Why? Because the "corporation" (read Board of Directors) and its manager took no steps to settle a small problem

of noise coming from the unit upstairs. A new occupant was a professional dancer who "eventually turned the unit into a full-time professional dance studio".

The story is longer than that but remember that Ontario and Québec

have about the same basic rules regarding duties of the Board of Directors. If you do not take a co-owners complaint seriously for as long as this complaint regards the affairs of the syndicate, of course, the involved co-owner(s) can have a right to correct the wrong at your expense, of course. We must say that Québec law is a bit ahead of Ontario as here any co-owner can seek an injunction against another co-owner (1080 C.C.). But still, do not take the chance and act, at least with warning letters and meetings with the presumed disturbing co-owner. You shall save some syndicate's money.

■ MAN'S HOME IS HIS CASTLE!

As reported in the Ottawa Citizen, (April 17th 2013) in a recent drug trafficking case the Ontario Superior Court considered whether the police could enter, without an invitation or a search warrant, the common elements of the condominium building in which the accused resided. The answer is NO!

The drug squad entered the premises by any means including following the mailman and

found evidence of illegal activities by one occupant. With this proof, the police got a warrant to enter the unit. The trial judge rejected the proof obtained by the policemen because he (the judge) determined that the warrant to search the co-owner's unit would not have been obtained without the information that the police had obtained from their earlier, unauthorized visits to the building. Accordingly, the evidence obtained from the search of the co-owner's unit was excluded and the accused was not convicted of the drug trafficking charge.

Criminal law is the same everywhere in Canada. No one can enter your residence without being invited or without an order of the court. A condo building is a totally private residence to all co-owners: common portions and private portions. This is why firemen, policemen, inspectors of all kinds from the city or government, cannot enter in your building without authorization or without a warrant from the court or without, of course, a very serious situation such as a fire, kidnapping, murder in progress, etc.

■ PRECISION ON PRIVATE PROPERTY

In a text titled BILL 122: DON'T PANIC it is mentioned that because all our buildings are private no one has the authority to tell you what to do. Even if we strongly suggest that you consider carefully the recommendations of the firemen's report, Régie du bâtiment (Construction Board) inspection or by-laws and other inspectors of all kinds; you do not have to follow them as you are a private building. It is possible for someone else to force you to implement suggested maintenance programs or to proceed with suggested inspections. "Someone else means "insurance companies". Syndicates of co-ownership are obliged to insure their immovable but no insurance company is obliged to insure you. Therefore the big guy is the insurer who can say something like

"O.K. syndicate, the firemen said "change your fire places" and we know that firemen have no legal authority in private buildings so you are not obliged to change them, but if you do not do it, your insurance premium will be multiplied by 10 this year and we shall see for next year." Don't you think that this can force co-owners to agree on certain decisions like replacing fire places? The same argument with façade, underground parking, water tower or elevators or any other

by-laws and decrees passed by levels of government regarding up keep and maintenance of your buildings. So be careful with your maintenance planning; even if you are not obliged by law, maybe you can be obliged otherwise.

■ EVER HEARD OF « ARC FLASH PROTECTION »?

A letter from Mr. Keith King from Condo Place du Soleil, (member):

We have been notified by our elevator maintenance company that a feature called "Arc Flash Protection" (a covering for the elevator controller) is mandatory in Ontario, but its application elsewhere is surrounded by what seems to us as somewhat vague references to the CSA and related standards.

We have been quoted by our maintenance company that to install this feature on our 5 station elevator will cost about \$1000, including taxes. They recommend to customers outside Ontario that this measure should be installed to "ensure ongoing safety and to minimize potential liability".

Have you any information on the application of "Arc Flash Protection" as related to elevators that could help us in making a decision. For our relatively small operation the expenditure is significant and since we have operated for more than 20 years without this feature we are seeking some guidance. The basic question is "Is this feature mandatory in Quebec?"

■ ANSWER

If you have a maintenance contract with Schindler for your elevators, you might be required as Mr. King was. For others, maybe you will.

« Arc Flash Protection » is a system installed near the motor of the elevator so it can protect anyone getting near that part of the mechanic against electrical shock. You understand that it is mostly for the protection of the maintenance personal. It is mandatory in Ontario but not in Québec. The cost is what Mr. King stated. Take your time. No rush necessary. We are still a private property.



Legal hypothec against the syndicate?

You are preparing for major works on your building during the coming better part of the year. Your architect, engineer and/or technology prepared the tender documents and bids are called; contracts are signed and the work is progressing.

Suddenly Bam! Bailiff at the door. A legal hypothec had been registered against the syndicate's property; registered by a sub contractor you never heard of.

What is going on?

Introduction¹

With the aging of co-ownerships, the conversion of existing multi-unit properties and new construction, an ever increasing number of syndicates of co-ownership are faced with the need to retain the services of construction professionals to maintain the existing structure, and in some cases to improve the common portions of the building.

To protect the claims for payment for labour and materials supplied by contractors and sub-contractors the law provides these professionals with a means to guarantee their claims: the filing in the Land Register of what is known as a «legal hypothec in favour of persons having taken part in the construction or renovation of an immovable» under article 2724 (1) C.C.Q., against the building upon which the work was performed and the materials used.

Contractor and sub-contractor

In most instances the syndicate will retain the services of one contractor and let him do the job.

But most of the time, no contractor can perform all the necessary tasks required to accomplish his mandate; therefore the principal contractor will retain the services of other specialized contractors. These firms are known as "sub-contractors". We must understand that this "sub-contractor", has not contracted directly with the owner of the building (the syndicate in this instance), but rather with a general contractor in charge of the work.

Legal hypothec

What is a "legal hypothec"?

A legal hypothec is a regular hypothec that most of you know as a "mortgage". An exception to a "regular" mortgage (hypothec) where the debtor and lender sign the necessary documents, in case of a legal hypothec, the debtors (syndicate and co-owners) do not sign; only the creditor does. A legal hypothec is a very powerful tool; it is why only specific entities can use it. Let's read article 2724 of the civil code where those allowed to use it are listed and 2727 and 2728 which applies to the present situation.

(2724) ONLY THE FOLLOWING CLAIMS MAY GIVE RISE TO A LEGAL HYPOTHEC:

- (1) CLAIMS OF THE STATE FOR SUMS DUE UNDER FISCAL LAWS, AND CERTAIN OTHER CLAIMS OF THE STATE OR OF LEGAL PERSONS ESTABLISHED IN THE PUBLIC INTEREST, UNDER SPECIFIC PROVISION OF LAW;
- (2) CLAIMS OF PERSONS HAVING TAKEN PART IN THE CONSTRUCTION OR RENOVATION OF AN IMMOVABLE;

- (3) THE CLAIM OF A SYNDICATE OF CO-OWNERS FOR PAYMENT OF THE COMMON EXPENSES AND CONTRIBUTIONS TO THE CONTINGENCY FUND;
- (4) CLAIMS UNDER A JUDGMENT.

(2727) A LEGAL HYPOTHEC IN FAVOUR OF THE PERSONS HAVING TAKEN PART IN THE CONSTRUCTION OR RENOVATION OF AN IMMOVABLE (...) EXISTS ONLY IN FAVOUR OF THE ARCHITECT, ENGINEER, SUPPLIER OF MATERIALS, WORKMAN AND CONTRACTOR OR SUB-CONTRACTOR (...).

(2728) (...) HOWEVER, WHERE THOSE IN FAVOUR OF WHOM IT EXISTS DID NOT THEMSELVES ENTER INTO A CONTRACT WITH THE OWNER, THE HYPOTHEC IS LIMITED TO THE WORK, MATERIALS OR SERVICES SUPPLIED AFTER WRITTEN DECLARATION OF THE CONTRACT TO THE OWNER. (...)

You have to know

As you can read from article 2728, sub-contractors benefit from the protection of a legal hypothec on strict condition that they declare the existence of their contract to the «owner²» of the building and file their legal hypothec on the Land Register within a maximum of 30 days from the date of completion of the work they were asked to perform..

Denunciation to whom?

Without any question, if a subcontractor wishes to be protected by legal hypothec he has to give notice to the syndicate (read: board of directors) and to each and every co-owner »that he is performing such and such work on the building for so much money. Meaning of course that if he is not paid by the principal contractor within 30 days of the end of his work – not the general contractor's work but his – he will hold each and every co-owner responsible for the payment of his work.

Why to all co-owners? Simply because the building belongs, in shares, to many people. The syndicate owns nothing³; all titles of property belong to co-owners but the syndicate, by law, is the managing representative of all of them.

Not easy to understand, we agree but trust us, this is it.

**A contractor has the full right to a legal hypothec if he is not paid within 30 days after the work is completed.
But a sub-contractor must denounce its contract [with the general contractor] to the syndicate and to all co-owners in order to be entitled to legal hypothec against the immovable.**

Consequences!

Not only must the sub-contractor "denounce" his contract with the general contractor to be protected but protection starts only from the moment of denunciation. Meaning the syndicate and co-owners will be liable for the costs of only the works performed after the notice is given to everyone.

How can that happen?

Most of the situations we have seen in the past follows some kind of bankruptcy by the principal contractor wherein they do not pay sub-contractors. Subcontractors, if they had denounced their contract with the principal contractor to the syndicate and each co-owner, can register a legal hypothec and collect what is owed to him from each of the co-owners.

You read correctly: subcontractor will collect what's owed to him from co-owners... individually... if he followed to the letter prescriptions of the law. ►

¹ Kevin Lebeau, in-house lawyer of ASCQ in 2006, wrote on this topic in our April Bulletin. It has been edited and updated.

² When a syndicate of co-ownership is concerned, the «owners» are the syndicate itself and each of the co-owners meaning those who own a title of property on the building.

³ Maybe one apartment for the janitor but at the end it is included in the patrimony of the community and belongs to all.

► What courts says

Since 1994, there are several cases regarding legal hypothec of contractors and sub-contractors including one which covers what we are explaining now⁴.

In this case, the supplier of a steel structure .. a sub-contractor in this instance to the principal contractor. Maybe worried about solvability of his client this subcontractor decided, before even starting the job, to denounce his contract to the syndicate. Furthermore, before starting work, he registered a legal hypothec on the syndicate's common portions. Only common portions and not on fractions owned by co-owners. The syndicates involved did not like it and requested removal of the inscription on the common portions at the registration office.

They won because:

- a) All co-owners were not advised of the subcontract;
- b) Legal hypothec (let's say subcontractor was entitled to it) must be registered after all the works are completed. Not before.

Case after case in different types of situation, the courts have recognized that the rules set forth in these articles (2427 and 2428 C.C.) must be rigorously applied to be sustained given the impact on the property rights of those who own an immovable including, of course, divided co-ownership. In this reported case the subcontractor lost several thousand dollars since he "forgot" these very strict prescriptions of the law.

What obligation are they?

First, the subcontractor must give notice to the syndicate and all co-owners that he accepted to do part of the principal contractor mandate to perform some construction work on the building. Not doing so is fatal to his rights against the syndicate and its co-owners.

Second, the burden falls on the sub-contractor to prove that he has declared his contract to the owner(s)⁵. What this means is the subcontractor must deliver his notice by bailiff which can cost a bundle when we look at a building divided in many fractions⁶. Probably why subcontractors rarely declare their contracts with the principal contractor to the syndicate.

Third: any fault in this sequence prescribed by law does not allow the subcontractor legal hypothec and does not oblige the syndicate or any of its owners to carry the burden of the debt.

Can the syndicat be the owner? Not sure!

A possible counter argument for subcontractor is that he may validly declare his contract to the syndicate of co-ownership alone as a mandatee of the co-owners.

In a Superior Court decision confirmed by the Court of Appeal, it was upheld that the declaration of the contract to a corporation which was deemed to be the mandatee of the building's owner was found to be valid⁷.

Right! But we are not a corporation in the sense that a syndicate of co-ownership is not created under Company law. We are a legal person (corporation) because the civil code decides so. In other words we are a "corporation" against our free will therefore a syndicate acts on behalf of co-owners and is not the owner. A regular company owns its patrimony and shareholders are only part of the structure.

The legal duty under article 1039 C.c.Q. to maintain and manage the common portions and to conserve the immovable, even when co-owners dis-

agree that such work should be carried out, leads courts to support that the sub-contractor must be held to declare his contract directly to all co-owners given the direct implications upon the co-owner's fraction in the event of execution of the legal hypothec by the subcontractor.

How to protect yourself

Now, all this being said how can a syndicate who gives an expensive contract to a firm be sure that no hidden surprise will come back later because the only contractor you know and with whom you deal "forgets" to pay his subcontractors?

Before answering this question we must remind you that you only have to worry about the subcontractor who denounced their contract; and only for the amount of work done after denunciation. Therefore, it is not a frequent situation.

But if you face such a circumstance, all you have to do is ask your principal contractor to give you proof of his payment to subcontractor. If he does not give it to you, keep the money. Maybe you can use it to pay the subcontractor yourself; if you do you will avoid the hassle of paying to erase a legal hypothec down the line.

Easy isn't it? ▶

Bill 122: Don't panic

Some rumors are going around saying that the Régie du bâtiment du Québec (RBQ – Construction Board) is implementing new by-laws and a new program forcing all owners of buildings with 5 floors or more to have their facades inspected by an architect or engineer every 5 years and all owners of buildings with underground parking of at least 2 levels must do the same and keep a record of these inspections.

This plan is very good but there are several things to consider:

- a) *A divided co-ownership has had to do this since 1994 because in the law (article 1039 of the civil code) syndicates are obliged to upkeep their building(s) whatever the size, height or structure).*
- b) *Since 1994 syndicates must keep a register(article 1070);*
- c) *The RBQ's by-laws concern public buildings (hospitals, schools, libraries, etc.) or buildings accessible to the public (office buildings, hotels, shopping centers, etc.);*
- d) *Whatever its height, a building in co-ownership is a private building (Comité paritaire d'entretien des édifices publics c SDC North crest: J.E. 99-1390; D.T.E. 99T-616; [1999] R.J.Q. 1830; REJB 1999-12694)*

We do agree with the intent of the RBQ's by-laws. We appreciate that someone cares about the safety of citizens that while they have lunch at a hotel restaurant they do not have a piece of the building fall on their head. However, as co-owners are the "owners" of their private residence they may choose the way to upkeep their property.

By the way, your association presented a brief to the Minister of Labour (responsible for this law) that they would like to be included with the RBQ's by-laws as long as they were treated as owners of buildings accessible to the public. This way the inspections would be tax deductible for the co-owners.

We cannot accept fiscal discrimination. For one, the inspection would be tax deductible for some owners but not for condo owners. A \$20,000 inspection cost for an accessible to the public building would be deductible from profit (real cost would be around \$10,000) while not deductible for a syndicate of co-ownership where costs are repaid with already taxed money (to pay \$20,000, co-owners must earn approx. \$30,000.)

This by-law is good but does not apply to co-ownership.

⁴ Actually there are 2 syndicates involved with the same case; court did hear cases jointly. Syndicate Le Marquis (Charlesbourg Qc) v. Structures L.D.Ltée 200-22-042865-071 And Syndicate Quartier De L'atrium Phase 1,200-22-042866-079

⁵ Triangle Motor Sales Ltd. C. Arsenault, J.E. 85-821 (C.A.)

⁶ The largest building we know is divided in a bit over 625 fractions; about 400 appatments and 225 private parkings. But there can be larger buildings we are not aware of.

⁷ Banque Royale du Canada c. Plomberie Richard (1980) Inc., [1991] R.D.I. 386; C.S., C.A.Q. 200-09-000296-910,

Services exclusifs offerts par l'ASCQ



Depuis plus d'un an, en collaboration avec CondoMarketing, l'ASCQ offre gratuitement l'implantation du service d'intranet à ses membres.

BONNE NOUVELLE

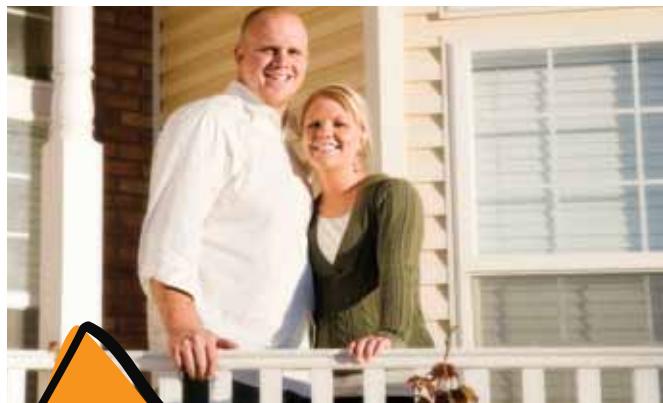
À la demande générale, l'ASCQ et CondoMarketing vous offre maintenant la gestion de votre site Internet CondoRéseau incluant l'ajout des documents, l'affichage de nouvelles ainsi que la mise à jour des membres inscrits ayant droit d'accès à l'intranet.

* Certaines conditions s'appliquent. Cette offre peut être modifiée sans préavis.

CONDO réseau

L'outil Web par excellence
des copropriétaires et membres du CA.
Plus de 400 syndicats utilisent CondoRéseau.

- **Nouveau**, le magazine Copropriété PLUS sera bientôt 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



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

www.coproprietairesquebec.org

CONDO comptable

Services de comptabilité à distance pour petits syndicats.

CONDO comptable plus

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

www.condocomptable.com

CONDO énergie

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

infocondomarketing.ca



Par Gérald Denoncin

LA GESTION D'UN SINISTRE

(Deuxième partie)

Dans notre bulletin de l'été 2012, nous vous avons parlé de la responsabilité des copropriétaires, selon le Code civil du Québec, mais aussi de leur responsabilité contractuelle résultant de certaines clauses contenues dans la déclaration de copropriété. Il s'agit d'une des étapes du long parcours d'un syndicat en cas de sinistre. À l'association, nous avons régulièrement des membres qui nous appellent à propos de la gestion d'un sinistre et, plus particulièrement, à propos des obligations du syndicat. Examinons cela ensemble.

Petit casse-tête

Première question : quelle assurance doit intervenir, l'assurance du syndicat ou l'assurance des copropriétaires ?

Pour répondre à cette importante question, relisons deux articles du Code civil du Québec :

1039. LA COLLECTIVITÉ DES COPROPRIÉTAIRES (...) A POUR OBJET LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE, (...).
1073. LE SYNDICAT A UN INTÉRÊT ASSURABLE DANS TOUT L'IMMEUBLE, Y COMPRIS LES PARTIES PRIVATIVES. (ETC.)

Première étape : identification

Au départ, il y a lieu de bien distinguer deux notions que, trop souvent, les administrateurs confondent :

- a) la notion « d'obligation de réparer »;
- b) la notion de « responsabilité ».

Notion de responsabilité

Exemple : la laveuse à vaisselle d'un copropriétaire commence à couler et provoque un dommage dans sa partie privative et dans la partie privative du voisin d'en dessous.

24/7

URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS

groupe MIRO 50 ANS

Le multiservice après sinistre inc.

La solution à la copropriété

Le multiservice après sinistre

groupemiro.com

RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL

APCHQ FIRAS

groupemiro.com

450 468 2033 • 1 800 267 2033

► **Le syndicat doit réparer les dommages aux parties communes et aux parties privatives – sauf les améliorations locatives– et ce, peu importe qui est responsable. Après, il pourra recourir contre l'auteur de la faute.**

- Le syndicat est-il **RESPONSABLE** de la perte ? La réponse est « **NON** ».
- Le syndicat doit-il **RÉPARER** les dommages ? La réponse est « **OUI** ».

Pourtant, direz-vous, ce n'est pas le syndicat qui est responsable du dommage, il n'a commis aucune faute ou négligence et malgré cela il doit réparer ? Plutôt mélangeant ...et même choquant !

C'est précisément de la notion d'obligation à réparer.

L'obligation de réparer

Le syndicat a une obligation « légale » de réparer qu'il soit ou non responsable du dommage. Le syndicat s'occupe de « *la conservation de l'immeuble* » et a, par ce fait même, « *un intérêt assurable dans TOUT l'immeuble, Y COMPRIS LES PARTIES PRIVATIVES...».* »

Attention!

Le syndicat répare le dommage causé par le chauffe-eau mais ne répare pas le chauffe-eau.

En clair, le syndicat doit réparer les parties communes et les parties privatives indépendamment d'une possible responsabilité d'autrui. Il doit même réparer la partie privative du propriétaire qui serait « responsable » du dommage si jamais il y avait des dommages.

Voilà pourquoi lorsqu'un copropriétaire fait une déclaration à son assureur, suite à un sinistre, ce dernier lui répond souvent que c'est en fait au syndicat (et à l'assureur du syndicat) d'intervenir pour effectuer les réparations.

Par ailleurs, rappelons que les améliorations faites par le propriétaire dans sa partie privative devront être réclamées à son assureur. Nous reviendrons plus tard sur l'aspect des améliorations (que tout le monde appelle « locatives »)

La responsabilité

Les réparations terminées, le temps est venu de regarder la notion de la responsabilité.

Si votre enquête révèle une faute du copropriétaire, soit par négligence ou encore s'il est de facto fautif en raison d'une clause de la déclaration de copropriété, il est temps de lui envoyer une mise en demeure lui rappelant les raisons pour lesquelles vous lui réclamez la somme de « X \$ », soit le total des sommes déboursées par le syndicat. Il sera alors temps pour lui de communiquer avec son assureur, s'il le désire.

Attention!

Le syndicat ne peut pas réclamer ce qu'il ne paye pas; donc il réclame uniquement sa franchise auprès du responsable.

On continue. Autre question pertinente :

L'assureur du syndicat peut-il réclamer, lui aussi, remboursement de ses débours au propriétaire responsable et à l'assureur de ce dernier?

C'est évidemment possible et permis, mais dans plusieurs situations, la réponse sera « **NON** ».

Subrogation

Tout est une question de subrogation. À ce sujet, regardons une clause coutumière des déclarations de copropriété :



(Chapitre assurance du syndicat) « *le contrat d'assurance du syndicat doit prévoir* » :

- une renonciation par l'assureur à tous recours contre le syndicat, les administrateurs, les copropriétaires, les occupants, etc.

C'est une clause de « renonciation au droit de subrogation par l'assureur ». Qu'est-ce que la subrogation? C'est le droit permettant à un étranger à la cause (comme un assureur) payant à la place d'un débiteur (celui qui est obligé de payer, tel le syndicat, lors d'une perte) de poursuivre lui-même en recouvrement le présumé responsable sans l'intervention ni l'aide de la personne à la place de qui ce tiers a payé (donc le syndicat ici). Pas facile à comprendre, d'accord. Mais c'est une définition vulgarisée de celles un peu plus difficiles du Code civil (article 1651 et suivants).

En bref, s'il n'y avait pas de clause de « renonciation au droit de subrogation » dans votre déclaration, l'assureur pourrait alors réclamer du responsable. Quelque chose à revoir éventuellement lors d'une future modernisation de votre déclaration. ►

Hydro Solution

Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

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

Avantages à la location

- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre **garantis à vie**
- Option LOCATION PLUS : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans

Avantages à l'achat

- **Garanties** : Réservoir : 10 ans, Éléments et thermostats : 10 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments (60 G)**
- Soumission personnalisée

On le loue !

On l'achète !

**LOCATION, ACHAT, RÉPARATION URGENCE
24/7**

Spécial pour l'ASCQ

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

Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

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

infohs@hydrosolution.com • **www.hydrosolution.com**

Médiation et arbitrage

Toutes les provinces canadiennes travaillent à trouver des solutions pour alléger le règlement des litiges et des conflits. On veut éliminer les procès et ce, autant que possible. On préconise donc la médiation et l'arbitrage. Est-ce la solution miracle? Regardons ensemble les avantages et inconvénients de la médiation ou de l'arbitrage, par rapport à un recours devant les tribunaux.

Avant toute chose, entendons-nous sur les termes.

On peut définir la médiation comme étant une intervention dans un différend ou une négociation par un tiers qui est choisi par les parties. Ce tiers est impartial et neutre, sans pouvoir décisionnel et le but de son intervention est d'aider les parties à développer elles-mêmes leurs propres solutions. En matière civile ou commerciale, médiation est pratiquement synonyme de conciliation.

La médiation est donc bien différente de l'arbitrage. Selon le Code civil, la convention d'arbitrage « est le contrat par lequel les parties s'engagent à soumettre un différend né ou éventuel à la décision d'un ou de plusieurs arbitres, à l'exclusion des tribunaux. »

En d'autres termes, l'arbitrage consiste à recourir à un tiers qui, généralement, possède une expertise dans le domaine de droit en question et qui, tout comme un juge, tranchera le litige entre les parties après avoir entendu la preuve et l'argumentation. L'arbitre rendra sa décision en fonction des obligations contractuelles des parties et du droit applicable.



Et sur les effets

En certains cas, l'arbitrage est non exécutoire, si bien que la décision de l'arbitre sert uniquement à titre d'opinion ou de recommandation.

Généralement, toutefois, la décision de l'arbitre est finale et exécutoire. Si l'une des parties refuse de s'y conformer, l'autre partie devra faire « homologuer » la décision. Cette procédure est relativement simple et rapide. Le tribunal ne peut alors pas examiner le fond du différend et doit essentiellement s'assurer que les parties avaient la capacité pour conclure la convention d'arbitrage, que celle-ci est valide en vertu de la loi et que le processus n'est entaché d'aucun vice grave de procédure. Une fois homologuée, la décision est exécutoire comme un jugement du tribunal.

La médiation

Le législateur québécois favorise depuis longtemps la médiation. Par exemple, en matière civile et commerciale, il a créé en 1999 un processus de médiation institutionnel : le Service de référence à la médiation en matière civile et commerciale de la Cour supérieure.

Roger Leroux
Estimateur



Licence R.B.Q.: 5608-5160-01
9165-6413 Québec Inc.

*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

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

> Solutions en bâtiment

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

> Restauration de bâtiment

> Entretien préventif
> Rénovation



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514 312.6202
www.rsbspecialistes.com

RBO 5568 792101

► Avec l'entrée en vigueur des modifications au Code de procédure civile le 1^{er} janvier 2003, cet intérêt du législateur pour la médiation a en quelque sorte été codifié. L'article 4.3 C.p.c. prévoit en effet que les tribunaux et les juges peuvent, sauf dans des matières très spécifiques, tenter de concilier les parties qui y consentent. En matière familiale et de recouvrement des petites créances, il entre dans la mission du juge de favoriser la conciliation des parties. Le Code de procédure civile prévoit aussi la possibilité de tenir une conférence de règlement à l'amiable, présidée par un juge à la demande des parties. Cette conférence a pour but d'aider les parties à communiquer, à négocier, à identifier leurs intérêts, à évaluer leurs positions et à explorer des solutions mutuellement satisfaisantes. Elle a lieu à huis clos, sans frais, ni formalité. Tout ce qui est dit ou écrit au cours de la conférence est confidentiel.

La médiation favorise la discussion encadrée et la compréhension par chacune des parties de la position que l'autre souhaite exprimer. Très souvent, un différend naît de l'incompréhension ou du manque d'informations que l'une des parties n'aura pas su ou pu communiquer adéquatement à l'autre.

Il est évident que la clé de la médiation est la sélection d'un médiateur qui aura la crédibilité lui permettant de mériter la confiance des deux parties. Il sera souvent sélectionné parce qu'il a une bonne expérience dans le secteur d'activités concerné par la demande de médiation.

Le processus judiciaire ou arbitral suppose un gagnant et un perdant, en plus d'être entouré d'un formalisme important et de comporter des délais qui sont souvent longs. Ces deux processus peuvent s'avérer dispendieux et trop souvent inefficaces.

La médiation, quant à elle, offre des solutions discrètes, privées et négociées. Les deux parties en sortent gagnantes puisque la solution négociée correspond généralement aux besoins de toutes les parties, dans la mesure où elles ont accepté cette solution. En tout état de cause, les parties participent activement à l'élaboration de la solution à leur différend.

Ainsi, la médiation :

- permet une grande flexibilité et une grande rapidité, puisque ce sont les parties qui établissent le processus;
- permet que le différend demeure confidentiel, contrairement au processus judiciaire où, sauf exceptions très rares où le huis clos est ordonné et sauf en matière familiale où le huis clos est le principe, les audiences de même que les dossiers sont publics;
- permet aux parties de choisir le « juge » en fonction de sa personnalité, de ses qualifications, etc.;
- permet aux parties de conserver un certain contrôle sur les coûts et le processus;
- permet aussi aux parties de garder un contrôle sur les résultats, dans la mesure où elles ne sont pas tenues d'accepter les suggestions du médiateur et peuvent se retirer du processus en tout temps.

Ainsi, on se prévaudra de la médiation lorsque toutes les parties impliquées veulent réellement et de bonne foi tenter d'en arriver à une solution négociée, et sont prêtes à faire certaines concessions; autrement, la médiation s'avérera tout à fait inutile.

On privilégiera par exemple la médiation lorsque, de bonne foi, les parties ne peuvent s'entendre, lorsqu'elles ont de la difficulté à communiquer entre elles, lorsqu'elles veulent préserver leur relation d'affaires, ou qu'elles préfèrent que le conflit demeure privé ou confidentiel, lorsqu'il est nécessaire qu'une seule personne se saisisse de toute l'ampleur du conflit, etc.

Au contraire, on ne se prévaudra pas de la médiation lorsque l'une ou l'autre des parties veut retarder le règlement du conflit ou n'a aucun intérêt à régler, lorsqu'on veut faire reconnaître un principe par un tribunal, lorsqu'une audition publique est souhaitable, lorsque des mesures provisionnelles (saisie avant jugement, injonction, séquestre) sont nécessaires ou lorsqu'il paraît clair qu'un règlement plus profitable sera obtenu si des procédures judiciaires sont initiées.

Arbitrage

L'arbitrage se situe à mi-chemin entre la médiation et un litige conventionnel devant les tribunaux. Il s'agit d'un processus beaucoup plus « judiciaire » que la médiation et où l'arbitre tranchera le litige après avoir entendu la preuve et l'argumentation.

Les avantages de l'arbitrage sont dans une large mesure les mêmes que pour la médiation : le processus est confidentiel, généralement plus rapide qu'un recours devant les tribunaux et parfois moins coûteux qu'un tel recours. De plus, encore une fois, les parties choisissent l'arbitre, ou la majorité des arbitres (généralement, lorsqu'il y a plusieurs arbitres, chaque partie en nomme un et ceux-ci nomment le troisième). Au surplus, l'arbitrage est un processus qui est souvent perçu comme étant moins « agressif » ou « agressant » qu'un recours devant les tribunaux et en ce sens, il permet de préserver la relation d'affaires.



L'arbitrage n'offre toutefois pas que des avantages.

D'une part, dans la majeure partie des cas, la convention d'arbitrage est rédigée de façon telle que la décision est finale et lie les parties. Ainsi, on ne peut en appeler de la décision. En fait, il est fort difficile de faire renverser ou annuler la décision qui est rendue, sauf peut-être dans le cadre de l'homologation de la décision; même en ce cas, il faudra établir des circonstances graves et non simplement que l'arbitre a erré. Le tribunal ne peut en effet refuser l'homologation de la décision que s'il est établi :

- qu'une partie n'avait pas la capacité juridique pour conclure la convention d'arbitrage;
- que la convention est invalide en vertu de la loi choisie par les parties ou, à défaut d'indication à cet égard, en vertu de la loi du Québec;
- que la partie contre laquelle la sentence est invoquée n'a pas été dûment informée de la désignation d'un arbitre ou de la procédure arbitrale, ou qu'il lui a été impossible pour une autre raison de faire valoir ses moyens;
- que la sentence porte sur un différend non visé dans la convention d'arbitrage ou n'entrant pas dans ses prévisions, ou qu'elle contient des décisions qui en dépassent les termes; ou
- que le mode de nomination des arbitres ou la procédure arbitrale applicable n'a pas été respecté.

D'autre part, un arbitrage peut parfois traîner en longueur et entraîner des coûts fort importants, si la convention n'est pas rédigée de façon très précise.

Par exemple, si les parties ne peuvent s'entendre sur le choix d'un arbitre, on devra procéder par requête à un juge, ce qui pourra entraîner une audition, incluant certains interrogatoires, hors de cour ou devant le juge, pour déterminer, entre autre, les qualifications de l'arbitre. Heureusement, la décision du juge sur la nomination de l'arbitre est finale et sans appel.



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

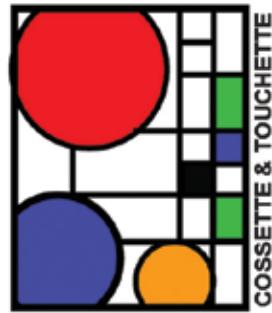
- Inspection de bâtiment
- Étude fonds de prévoyance
- Inspection et réhabilitation de structures
- Rapport d'état d'immeuble
- Étude de conformité
- Expertise & litige

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
450-638-8610
www.saconstruction.ca



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

FDP 360
Fonds de prévoyance pour copropriété
FDP 360.com

COSSETTE & TOUCHETTE inc.
www.cossettetouchette.com
info@cossettetouchette.com
T. 514.819.1573 F. 514.768.8141

Lionel Boucher, GCE

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

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



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



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

Tél. : (514) 429-5555 poste 229
Cell. : (514) 245-9002
Téléc. : (514) 429-6550
thierry.segurd@amec.com

1-866-943-AMEC

LE GROUPE

VERTDURE

**nº1 EN TRAITEMENT
DE PELOUSE AU QUÉBEC!**

1 888 735-6873

► Une fois l'arbitre nommé, une partie pourra retarder le processus en présentant certains moyens préliminaires ou en faisant valoir, systématiquement, qu'elle n'est pas disponible pour l'audition. En effet, contrairement à un recours devant les tribunaux, le processus et les délais ne sont pas régis de façon précise par le Code de procédure civile ni, bien souvent, par les conventions d'arbitrage.

De plus, contrairement à un procès, alors que dans la grande majorité des cas, l'audition se déroule en une seule séquence, l'arbitrage se poursuit souvent selon une séquence très irrégulière. Cette situation entraîne des coûts importants. Entre autres, lorsque l'audition est remise à une date ultérieure, l'avocat doit, avant la reprise, se rafraîchir la mémoire et revoir son dossier, ce qui entraîne des coûts additionnels.

D'autre part, devant les tribunaux civils, les parties ne paient pas (sauf par leurs taxes !) le juge, le greffier, l'enregistrement des débats, etc. Ce que la partie qui succombe peut être appelée à payer, ce sont les frais judiciaires de la partie adverse, soit certains déboursés (timbres judiciaires, frais de signification, frais de sténographie des interrogatoires hors cour, etc.) et certains honoraires, qui dépendent de la nature de la cause et du montant réclamé. Pour donner un ordre de grandeur, cet honoraire est de 1 000 \$ pour des causes de 100 000 \$ et moins. Si la valeur en litige excède 100 000 \$, l'honoraire est de 1 000 \$, plus 1 % de la différence entre la valeur en litige et 100 000 \$, auquel il faut ajouter certains montants relativement minimes, comme 100 \$ par demi-journée d'audition additionnelle lorsque le procès dure plus d'une journée, etc.

En un mot, pour un procès de 50 000 \$ dont l'audition dure une journée, la partie qui succombe peut s'attendre à devoir payer un montant d'environ 1 500 \$ au procureur de la partie qui a gagné.

Dans le cadre d'un arbitrage, les parties doivent payer l'arbitre ou les arbitres. La situation peut d'ailleurs être plutôt « étrange » si l'arbitre, au début des débats, demande aux parties une avance sur ses honoraires et que l'une des parties refuse ou ne peut consentir une telle avance mais que l'autre partie, elle, y consent immédiatement.

De plus, lors d'un arbitrage, les parties doivent défrayer les frais d'un sténographe, le cas échéant. Si les services d'un sténographe ne sont pas retenus, les possibilités d'attaquer la décision seront d'autant plus minces.

En un mot, l'arbitrage peut être très utile et efficace, mais pas nécessairement dans tous les cas. À prime abord, il nous paraît de loin préférable d'utiliser ce moyen lorsque les deux parties y consentent. Si l'une ou l'autre des parties doit se soumettre à l'arbitrage contre son gré, parce qu'elle y est tenue par les termes d'un contrat, le processus pourrait être fort long et coûteux.

En ce sens, il faut selon nous être prudent avec les conventions d'arbitrage obligatoire qui sont intégrées, souvent un peu à la légère, dans les conventions commerciales.

En premier lieu, ces conventions devraient être précises et non simplement, comme c'est souvent le cas, référer aux dispositions du Code de procédure civile.

En second lieu, il faut se demander, lors de la rédaction d'une telle convention d'arbitrage, si on veut que l'arbitrage soit obligatoire ou facultatif en cas de conflit. Trop souvent, la convention stipule que l'arbitrage est le seul recours possible en cas de conflit sur l'interprétation ou l'exécution du contrat; quelques années plus tard, lorsqu'un tel conflit survient, une partie désire soumettre ce différend aux tribunaux plutôt qu'à l'arbitrage, pour toutes sortes de raisons, mais ne peut le faire parce que la convention impose l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux.

En un mot, comme il est souvent difficile de prévoir à l'avance quelle stratégie une partie voudra adopter lorsqu'un conflit surviendra avec son co-contractant, il est souvent préférable d'attendre qu'un conflit naîsse pour décider si oui ou non le recours à l'arbitrage est la solution appropriée. ►

DERNIÈRE HEURE

Le ministre de la Justice du Québec M. St-Arnault, vient de déposer un projet de loi sur la médiation qui pourrait modifier certains des commentaires exprimés dans cet exposé de Me Gauthier, avocat senior chez Gascon & associés, membre professionnel de l'ASCQ depuis une vingtaine d'année et chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université de Montréal.

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 !

Nancy Valiquette, Représentante des Ventes
514.608.9545 / Nancy.Valiquette@rona.ca

RONA
Pour bien faire

FIBRE DE VERRE

LA DERNIÈRE FENÊTRE QUE VOUS INSTALLEREZ



8 fois plus forte que le PVC

2 fois plus forte que l'aluminium

**500 fois moins conductrice du froid
que l'aluminium**

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

LE GROUPE
FENESTRA
GROUPEFENESTRA.COM
1.800.994.6404

Lettres des membres

Remerciements à toute l'équipe de l'association

Départ canon

J'habite dans la copropriété du 1501 St-Grégoire à Montréal depuis octobre 2007. En décembre 2007, le constructeur fait faillite et KPMG gère l'immeuble non fini. En février 2009, à la passation des pouvoirs par KPMG, je suis nommée présidente du conseil d'administration. Afin de comprendre la gestion de notre copropriété, j'étudie les articles du Code civil et de la déclaration de copropriété ainsi que les normes de l'arrondissement, de la RBQ, de l'APCHQ (GMN). De plus, j'échange avec des notaires, je rencontre Me LeBouthillier à l'ASCO, je participe à de nombreuses formations offertes par notre association et je lis avec avidité votre Copropriété Plus ainsi que tous les documents concernant la gestion d'une copropriété.

Une expérience où se mêlent richesses et misères

À la tête d'un syndicat de copropriété de 35 unités, j'aurai tout connu dans ma pratique : de la faillite en 2007 à une quarantaine de dossiers terminés en 2013, des plus belles implications des copropriétaires engagés dans les comités (confection du manuel du copropriétaire, etc.) aux plus belles réalisations (aménagement des terrasses et balcons avec pergolas, murets, toile et aménagement du terrain), des plus solides ententes (avec la GMN et l'arrondissement, nos voisins directs, des firmes diverses...) à la complicité intellectuelle partagée avec deux autres membres du conseil d'administration qui ont mené à terme des dossiers de façon exemplaire (construction de rangements et de supports à vélo pour toutes les unités, efficacité énergétique...), de la plus grande transparence de certains membres du CA (éthique) aux trahisons par d'autres membres (colportage belliqueux). D'ailleurs, ce manque d'intégrité dans notre syndicat aura été pour moi la plus difficile étape à franchir.

Par ailleurs, de par les conseils reçus par des copropriétaires et par Me LeBouthillier ainsi que par la formation reçue au sein de l'association, gagner pas à pas la stabilité du syndicat et la maintenir aura été ma priorité. Grâce à votre support sur une période de quatre ans, cette stabilité est aujourd'hui acquise. En effet, l'immeuble est maintenant terminé et il est libéré des diverses contraintes reliées à la faillite, à l'arrondissement, à la GMN, aux travaux, à sa gestion particulière depuis quatre ans. Et les articles de loi ont tous été respectés: Code civil, déclaration et règlementations diverses.

Merci à notre conseiller juridique

Me LeBouthillier, je vous remercie profondément pour toute l'aide que vous m'avez apportée. Lors de mon premier appel, au printemps 2009, vous m'avez expliqué des impératifs, des incontournables, des mots-clefs et, coincée dans le doute, vous avez toujours été un solide guide au fil des années pour moi-même et le syndicat que je représentais, et ce, jusqu'à mon dernier appel, il y a quelques jours. La qualité des formations de l'association aura peaufiné le tout. Il y a quatre ans, je ne savais pas. Je ne savais rien. En quatre ans, j'ai beaucoup appris sur la copropriété. Aujourd'hui, je possède de solides acquis. Le 12 février 2013, lors de notre dernière assemblée générale, j'ai laissé la place à une nouvelle équipe qui compose maintenant notre conseil d'administration. À toute l'équipe de l'association, un immense merci!

Françoise Nicolas, présidente du syndicat
du 1501 St-Grégoire, de février 2009 à février 2013

À notre 37^{ème} année de services dans le monde de la copropriété, il est toujours agréable de recevoir une telle lettre. Chaque année, nous recevons des fleurs et autres attentions de la part de syndicats ayant reçu l'aide de l'ASCO. Marques de reconnaissance difficiles à publier. Donc, à travers cette lettre, nous disons à notre tour MERCI à tous ceux et celles qui nous ont remerciés au fil des ans. ▶

Les Entreprises Cam Construction
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Spécialiste en rénovation extérieure depuis près de 25 ans
Plus de 5000 projets exécutés à Montréal

- Maçonnerie
- Agrandissement
- Fer ornamental
- Menuiserie
- Restauration de fondation
- Balcons
- Service d'obtention de permis

Carolyne Beaudin
514 869-7820

RBQ : 2854-6760-18

APCHQ
ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC.

rénomaitre
APCHQ Platine

Lettres des membres

Note : À l'automne 2012, nous vous avons expédié un communiqué traitant principalement du tapage médiatique sur le cas de gérants « fraudeurs » et vous informant du dépôt du Rapport du comité de travail sur la copropriété.

Voici la réaction d'un de nos membres

Monsieur le Président,

Le plus récent Communiqué traite de deux sujets que je considère très pertinent et qui m'agacent au plus haut niveau. Je veux donc vous transmettre mes commentaires :

La fraude et les gérants

Les nouvelles à sensations, lire les mauvaises nouvelles, font toujours la Une des quotidiens ou des émissions pour consommateurs. Les bonnes nouvelles ça ne se vend pas! L'émission La Facture de Radio-Canada, est une émission que j'aime et que je respecte, mais elle doit faire ses frais et, malheureusement, elle manque parfois d'objectivité.

Depuis 1996 que je m'occupe de copropriétés et je le fais avec honnêteté et intégrité. Je connais plusieurs autres gestionnaires qui font pareil. Malheureusement, il y a toujours quelques pommes pourries dans le réseau. Ces gens-là, on en parle, mais les bons gestionnaires passent souvent sous silence. Je suis convaincu que c'est une très infime minorité de gestionnaires qui sont louche. La majorité des gestionnaires, professionnels ou individuels, sont des personnes qui veillent à leurs affaires et qui sont très intègres. C'est à eux que je m'adresse pour les féliciter de leur travail et leur dire de ne pas se laisser influencer par la mauvaise presse qui circule sans pleine connaissance de cause.

Mémoire de la Chambre des notaires

Il me semble qu'à chaque détour, il y a quelqu'un qui cherche un emploi. Les gestionnaires de copropriétés font un beau travail, ce qui rend jaloux les notaires. À ma connaissance, aucun gestionnaire ne se mêle pas de notariat alors pourquoi les notaires veulent-ils se mêler de gestion de copropriété? À chacun son domaine. Je ne connais pas de gestionnaire qui fait de maraudage chez les clients pour conclure un acte notarié.

Je vous souhaite donc bonne chance dans vos représentations auprès de la Chambre des notaires.

Domaine de Rouville
99 GATINEAU (QC)
Gaston Turpin, gestionnaire



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

Perception automatisée
des frais de condo

CONDO ↓ PERCEPTION

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

Un service exclusif offert en
partenariat avec la firme



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

The logo for IMPERCO consists of the word "IMPERCO" in a large, bold, white font on a dark blue background. Above the text is a white stylized water drop icon. Below the main text is the tagline "IMPÉRMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON".

Aux fondations de votre quotidien.
8051 RUE ELMSTIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6
TEL: (514) 935-2738 FAX: (514) 935-8858
www.imperco.ca IMQ: 8277-6602-03

The logo for SOGECO features the word "SOGECO" in a large, bold, green font. Below it, the tagline "Spécialiste en copropriété" is written in a smaller, green font. A stylized orange arrow graphic curves around the top and right side of the text.

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

The logo for AIR ÉLITE features the word "AIR" in a large, bold, purple font above the word "ÉLITE" in a slightly smaller, bold, purple font. To the left of the text are two stylized illustrations: a white elephant and a white cloud-like shape. Below the text, the tagline "Nettoyage Professionnel de conduits de ventilation et de sécheuse" and "Professional Cleaning of air ducts and dryer vents" are written in a smaller, purple font. At the bottom, the phone number "(514) 878-3828" is displayed.

Robert Flowers

The logo for DRY-SEC features the word "DRY-SEC" in a large, bold, yellow font inside a circular border. Inside the circle, there is an illustration of a white washing machine connected to a yellow hose. Below the circle, the tagline "NETTOYAGE DU CONDUIT DE SÉCHEUSE" and "DRYER VENT CLEANING" are written in a smaller, yellow font. To the right of the logo, the text "Spécialiste en conduits de sécheuse" is written in a blue, cursive font. Below that, the phone number "514 337-5111" and the website "www.nettoyagedrysec.net" are provided.

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

The logo for ENGITEC features the word "ENGITEC" in a large, bold, black font next to a stylized "E" icon. Below the main text, the words "GROUPE INC. ENGITEC" are written in a smaller, black font. Underneath, the name "DAN SOLOMON, ING." is listed. A grey horizontal bar contains the text "• GESTION IMMOBILIÈRE" and "• PROPERTY MANAGEMENT". Below this, the address "4480 CÔTE DE LIESSE, SUITE 110" and "VILLE MONT ROYAL, QUÉBEC H4N 2R1" is given, along with the phone number "TÉL.: (514) 733-9344 / FAX : (514) 485-5953" and email "E-MAIL : engitec@videotron.ca".

The logo for EXCELLENT PAVAGE features the word "EXCELLENT" in a large, bold, orange font above the words "PAVAGE • PAVING" in a smaller, orange font. Below the logo, the name "Anthony Pradel" and the title "Directeur de la Division Commerciale / Director of Commercial Division" are listed. The phone number "Ligne Directe / Direct line 514 839.1314" and email "anthony@excellentpavage.ca" are provided. The text "Asphalte • Pavé-uni • Béton" and "Marquage de lignes • Signalisation" is also present. The address "Bureau / Office : 514 766-4888 Fax : 514-766-4888 199A Montée du Moulin, Laval Qc., H7N 3Y8" and the website "www.excellentpavage.ca" are included. A note at the bottom states "License RBO : 8360-5220-01".

25^e Colloque annuel



9 NOVEMBRE 2013

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

LES ORGANES DE DÉCISION :
le conseil d'administration et l'assemblée
des copropriétaires.

OFFRE SPÉCIALE DEUX POUR UN

Avant le 1^{er} juillet 2013 **79 \$** pour deux inscriptions du même syndicat
OU
49 \$ pour une inscription
(Taxes en sus)

Prix régulier à compter
du 1^{er} juillet 2013 : 79 \$ + taxes



Programme préliminaire

Horaire	Description
8h00 à 8h45	Inscription et petit déjeuner
8h45 à 9h00	Ouverture du colloque
9h00 à 10h15	BLOC 1 – Le Conseil d'administration
10h15 à 10h45	Pause-café avec les exposants
10h45 à 12h15	BLOC 2 – La gérance
12h15 à 13h45	Dîner avec les exposants
13h45 à 15h30	BLOC 3 – L'assemblée des copropriétaires
15h30 à 16h00	Réponses à vos questions Sujets libres
16h00	FIN DU COLLOQUE

Formulaire d'inscription

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

NOM DU SYNDICAT :

NOM DES PARTICIPANTS :

1. _____ \$

2. _____ \$

3. _____ \$

4. _____ \$

TPS _____ \$

TVQ _____ \$

TOTAL _____ \$

Notes : Un reçu vous sera transmis à la réception de votre chèque.
(TPS R139577944 – TVQ 1017275417)

Prière d'émettre votre chèque au nom de : **INSTITUT DE LA COPROPRIÉTÉ DU QUÉBEC**
255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5

Pour information, communiquer avec Vicky Blackburn au 1 800 568-5512 ou par courriel à info@ascq.qc.ca

Autour des tribunaux



Ah, que la neige a neigé¹

Puisque nous sommes en été, rafraîchissons-nous avec un peu de neige...

Pelletons!

Ce jugement commence comme suit : « *Monsieur le copropriétaire réclame du Syndicat des copropriétaires Châteaux de la Rive-Boisée, phase X à XIX la somme de 7 000 \$ parce que son unité de copropriété a été régulièrement « ensevelie » sous la neige soufflée, poussée et déposée par le déneigeur engagé par le Syndicat pendant les hivers 2007-2008, 2008-2009 et 2009-2010.* »

Évidemment, le syndicat n'est pas d'accord et s'est retrouvé devant le juge. Chaque côté a produit des tonnes de documents à l'appui de ses arguments. Le procès a dû être intense car la décision compte 57 paragraphes². Peut-être pas un record pour la Cour des petites créances mais ça ne doit pas être loin.

C'est quoi?

C'est un syndicat comprenant 10 immeubles de 6 unités chacun. Le copropriétaire demeure au rez-de-chaussée et est stratégiquement placé pour recevoir toute la neige soufflée par le déneigeur durant l'hiver car le stationnement est de son côté. À un point tel, qu'il ne voit plus dehors car la neige bouche ses fenêtres.

Pire encore, en 2007-08 pour ceux et celles qui ont une bonne mémoire il est tombé 558cm de neige (18 pieds de neige) cet hiver-là. Comme aurait dit Moose Dupont, joueur des Nordiques quand il y avait des Nordiques à Québec : « c'est de la neige en ta... barouette »

Comme a répondu le syndicat « *Faut bien la mettre quelque part!* » « *Vrai* » a répondu le juge « *mais qu'il y ait de la neige au ¾ des fenêtres pendant quelques jours durant un hiver, ça passe, mais de la neige tout l'hiver? Trois hivers de suite? Ça commence à être un abus de droit envers un copropriétaire.* »

Plainte après plainte du copropriétaire chaque année, peu y fait. La neige tombe; le souffleur souffle, les fenêtres deviennent des murs blancs et le conseil est découragé.

« Y é-ti tannant le monsieur! »

D'ailleurs, le conseil considère plutôt ce copropriétaire comme un casse-pied et s'interroge sur les raisons profondes de sa frustration. « *Vous ne voyez pas dehors avec la neige dans les châssis? Vous êtes au premier; normalement, au premier on*

ferme les rideaux pour son intimité. Alors c'est quoi le problème? » a écrit le conseil à ce monsieur pas heureux. « *Votre déneigeur « shoote » la neige sur le mur de mon « condo »; il enterre même mon « char »! Il ne pourrait pas la lancer ailleurs sa neige?* » que semble avoir répondu notre copropriétaire.

Comme le syndicat n'a rien fait, notre copropriétaire a engagé son propre déneigeur pour enlever la neige qui lui bloquait la vue.

On déballe les boîtes sur le bureau du juge

À lire sa décision, notre ami le juge semble avoir vécu toute une expérience avec cette saga.

Chaque côté avait son coach avocat pour les préparer comme il faut.

Note : On ne vous avait pas dit encore qu'il y eut une pluie de mise en demeure durant, les 3 ans que la neige a neigée et le souffleur a... vous savez; désolé!

Chaque côté avait sa tonne de photos. Le juge a trouvé celles du copropriétaire plus belles, mieux présentées avec des dates dessus. Il semble que le photographe du syndicat ne gagnera pas de prix avec ses photos.

Bref, après avoir entendu tout le monde y compris un grand spécialiste sur la valeur des copropriétés qui diminuent d'un facteur proportionnel à la hauteur de la neige que le syndicat ne ramasse pas [le spectacle devait en valoir la peine], le tribunal a trouvé tout à fait inconvenant qu'on laisse un copropriétaire vivre dans un igloo (authentique au jugement). Il est arrivé à la conclusion que le syndicat a commis plein de fautes et que ça valait 4 557,94 \$ en dommages.

Petit concours : d'où vient le 557,94 \$?

D'habitude, les petites créances accordent des montants ronds quand ce n'est pas des factures. Donc le 557,94 \$ est sûrement une facture.

Vous avez deviné? Mais oui; c'est le montant que le copropriétaire a payé pour faire enlever la neige autour de son « condo » parce que le syndicat ne le faisait pas.

Simple, n'est-ce pas mon cher Watson!

¹ D'un poème célèbre d'Émile Nelligan (1879 – 1941)

² Hayes c. SDC Châteaux de la Rive-boisée phase X à XIX. [Ville de Québec] 200-32-052584-108

« De minimis non curat praetor »

De minimis non curat praetor est une citation latine qui veut dire quelque chose comme : « N'achale pas le tribunal avec des niaiseries.³ » C'est ce qu'a écrit le juge Tremblay dans une af-

faire mettant en vedette une chicane de copropriétaires adultes à propos d'un chien, de livres comptables non transférés au nouveau conseil, de frais de comptable et d'avocat. Une histoire classique, quoi!

Regardons cela⁴

Ce n'est pas long à lire. Le tribunal a commencé à citer l'article de la déclaration qui parle d'animaux qui ne doivent pas peser plus de 7 kg et des amendes à appliquer si le poids d'un animal le dépasse; tout en remarquant que le conseil a toléré durant de nombreuses années des animaux plus pesants et que ce n'est qu'aujourd'hui, parce que les deux bords (conseil et copropriétaires) ne s'aiment pas, que tout saute.

Le juge n'avait pas l'air heureux

Il y a pas mal de points bizarre dans cette décision qui nous laissent croire que le juge en avait son « honorable voyage » quand il a lancé son De minimis.

Premièrement, le syndicat a institué 2 procédures : une pour les amendes et l'autre pour les dommages. Bizarre!

Le syndicat réclame 800 \$ pour les amendes, 1365,17 \$ pour ses avocats et 762,75 \$ pour refaire les livres comptable que, paraît-il, la copropriétaire n'a pas remis lorsqu'elle a quitté le conseil (l'a-t-on plutôt « quittée »?)

Conflit de personnalités

Cela ne semble pas avoir pris beaucoup de temps au juge pour découvrir la vraie trame du débat : « *conflit de personnalité entre adultes pourtant raisonnables*⁵. Voilà!

Oui le chien de la copropriétaire pèse plus de 7 kilos. Mais tous les chiens des copropriétaires de ce syndicat pèsent plus de 7 kilos.

Oui il y a eu des amendes accumulées de plus de 7 600 \$ selon un courriel à la copropriétaire, mais le syndicat ne demande que 800 \$. Pourquoi? Mystère.

Le pire, c'est que la copropriétaire est partie depuis 2½ ans; elle avait mis son « condo » en vente dès que la chicane a commencé avec le conseil.

Le juge ne parle pas de harcèlement, car personne n'a soulevé la question. Bref, comme dit le juge « Beaucoup de boucane; peu de droit »

Dehors la gang : De minimis non curat praetor! Fichez la paix à la cour. Bye!

Message pour tous

La théorie De minimis a été rarement invoquée ces derniers 75 ans. Soudainement, 2 ou 3 décisions l'invoquent. Nous avons l'impression qu'on va en entendre parler de plus en plus à l'avenir. ►

► Donc, si vous ne voulez pas vous faire virer par un juge, assurez-vous que votre dossier en est un de la compétence de la Cour et qu'il concerne autre chose que des chicanes entre adultes et qu'il traite de règles de droit.

Les tribunaux ne sont pas des officines thérapeutiques pour régler des problèmes émotionnels et des incompatibilités concernant des grandes personnes.

³ De manière plus « judiciaire » la traduction serait : *De minimis est une règle de droit qui empêche un demandeur de saisir le Tribunal d'un litige dont l'enjeu est insignifiant.*

⁴ SDC Relais Seigneurial, Phase II c. Ghazanfari; 700-32-023944-190; 700-32-023945-106

⁵ Comme cela dans le jugement.



Évidemment le gérant lui a rappelé qu'il n'est pas le conseil donc non autorisé à donner des autorisations.

Longue histoire courte⁶

Comme dans beaucoup trop de copropriétés où tout se règle à la vitesse de l'escargot ce n'est pas surprenant de constater qu'il s'est écoulé deux ans et demi avant que le syndicat ne demande des tests acoustiques. Évidemment, le copropriétaire a envoyé promener le syndicat qui n'a pas apprécié et a entrepris une procédure en injonction... quatre ans après la pose du fameux plancher.

C'est ici que cela devient intéressant. Le copropriétaire a soulevé le problème de la prescription. « *Votre honneur, ça fait plus de trois ans que le plancher est posé. Le syndicat avait trois ans pour demander un test acoustique; il ne l'a pas fait donc il a perdu le droit de le faire.* »

Surprise!

À la surprise générale, la Cour supérieure est d'accord; la Cour d'appel est d'accord. La prescription générale de trois ans s'applique dans la gestion de la copropriété. Le syndicat a perdu le droit de demander un test acoustique prévu à ses règles. La prescription s'applique en copropriété. Elle est de trois ans pour ce genre d'exercice.

La prescription s'applique-t-elle pour autre chose? Oui! Par exemple : vous avez un règle-

ment sur le contrôle des animaux. Les occupants doivent fournir au conseil le pedigree de l'animal qu'il soit chien, chat, perroquet ou boa. Incluant photo et A.D.N., s.v.p.

Et bien! Si vous ne prenez pas des procédures comme une injonction avant que trois ans ne s'écoulent à partir du moment où le syndicat a la connaissance de la présence de l'animal, le syndicat n'aura pas son injonction, car il se sera écoulé plus de trois ans.

En passant, une mise en demeure, une lettre, une visite ou une mention à l'assemblée n'arrête pas la prescription. C'est une procédure judiciaire qui arrête le processus de la prescription; rien d'autre.

Nous allons y revenir, mais la leçon à retenir est de vous occuper de vos affaires. Ce n'est pas tout de faire des règlements et de modifier l'acte constitutif pour encadrer la discipline, il faut s'en occuper et sérieusement. **Morale de l'histoire : ce n'est pas tout d'imposer des règles; il faut voir à ce qu'elles soient suivies.**

⁶ SDC Estuaire, Phase II c. Boisvert : 505-17-005469-111 Hon Nadeau, R., J.C.S

Je n'aime pas le gérant, je ne paye plus!

L'Association a fêté ses 36 ans cette année. Des affaires bizarres nous en avons vécu quelques-unes. Mais comme celle qui suit? C'est rare.

C'est l'histoire d'un syndicat qui change de gérant et d'un copropriétaire qui décide de ne pas aimer le nouveau gérant. Jusque-là, histoire classique.

Où cela devient amusant est la réaction du copropriétaire : il décide de ne plus payer ses charges tant et aussi longtemps que ce nouveau gérant sera en poste.

Vraiment bizarre!

La vraie bataille commence quand le copropriétaire conteste une cotisation de 2 203 \$ pour la réfection des balcons qu'il prétend avoir fait – et payé - lui-même. Évidemment, il faut s'en attendre, le syndicat réagit. Alors que la dette dépasse 10 000 \$, il enregistre une hypothèque légale. À 15 000 \$ le bonhomme dépose l'argent en fiducie. À 27 000 le syndicat se choque et lance l'artillerie à ses trousses.

« Money's no object⁷ »

Vous savez pourquoi le copropriétaire en veut au nouveau gestionnaire? Il prétend que l'ancien gestionnaire a mis dans ses poches l'argent du syndicat et que le conseil se sert du nouveau gestionnaire pour camoufler l'arnaque. Difficile à suivre n'est-ce pas?

C'est dit, mais non prouvé; encore moins corroboré.

Après avoir décrit en long et en large la situation (le jugement fait 12 pages) et tenté de situer la position du copropriétaire, le tribunal se montre très sévère envers ce copropriétaire. Voici un extrait du jugement.

On copie

[89]⁸ PAR AILLEURS, LE TRIBUNAL SOUTIENT QUE CETTE FACTURE NE DONNE AUCUNE INFORMATION QUANT À LA DATE À LAQUELLE DI PAOLO A FAIT RÉNOVER SES BALCONS. TOUT CE QUE CE DOCUMENT INDIQUE C'EST QUE DI

ATTENTION À LA PRESCRIPTION

Un intéressant jugement vient de nous arriver qui ouvre une toute nouvelle façon que les conventions réglementaires et les règlements de l'immeuble d'une déclaration de copropriété ont force de loi en tout temps. Sachez tout de suite que ce n'est pas systématiquement le cas.

Une copropriété en hauteur adopte une convention réglementaire sur la pose de plancher de bois en remplacement du tapis. Dans les règlements qui accompagnent cette convention de l'acte constitutif, il est dit que

- a) il faut demander l'autorisation;
- b) Poser une membrane insonorisante; et
- c) le syndicat peut, après l'installation d'un plancher flottant, procéder à des tests acoustiques.

Pour ce faire, il faut évidemment entrer dans l'appartement du copropriétaire qui a installé un plancher de bois. Généralement pas de problème avec ça sauf dans le cas que nous soulevons.

L'histoire

Un copropriétaire décide de remplacer son tapis par un plancher de bois, mais il ne demande pas la permission formellement au conseil.

Le gérant de l'immeuble voit les ouvriers entrer et se rend à l'appartement pour voir ce qui s'y passe. Le copropriétaire est accueillant et lui remet un échantillon de la membrane pour son dossier.

Tout va bien pendant un an alors que le gérant expédie une mise en demeure au copropriétaire lui reprochant de ne pas avoir demandé la permission. Le copropriétaire, évidemment, lui mentionne qu'il est venu sur place lui-même en personne ce qui équivaudrait à une approbation.

Ce n'est pas tout de se donner des remèdes, encore faut-il les prendre

► PAOLO AURAIT ACHEté LE 13 JUIN 2009 UN BAR-BECUE DE 164,97 \$ ET 160 \$ ENVIRON DE MATÉRIAUX, SOIT DU BOIS TRAITé ET DE LA TEINTURE OPAQUE.

[90] AINSI, LA PREUVE RÉVÈLE QUE LE SYNDICAT A ENTREPRIS DES DÉMARCHES POUR FAIRE RÉPARER LES BALCONS À PEU PRÈS À LA MÊME ÉPOQUE QUE DI PAOLO A FAIT LES SIENNES DE SON CÔTé.

[91] DI PAOLO N'A PAS DÉMONTRé QUE LE SYNDICAT AURAIT NÉGLIGé OU AURAIT OMIS DE S'OCCUPER DE L'ENTRETIEN DES BALCONS, BIEN AU CONTRAIRE.

[92] DI PAOLO FUT INFORMé DES DÉMARCHES EFFECTUÉES PAR LE SYNDICAT, ET ALORS QU'IL MENTIONNE LORS DE L'AUDIENCE QU'IL VOULAIT OBTENIR DES INFORMATIONS ADDITIONNELLES CONCERNANT CES SOUMISSIONS, LA PREUVE RÉVÈLE QU'IL N'A PAS TENTé DE COMMUNIQUER AVEC LA PRÉSIDENTE DU SYNDICAT À CET EFFET.

[93] DIPAOLO NUIT À LA BONNE GESTION DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTé EN CONTRAVENTION DES ARTICLES 1063, 1064 ET 1068 SS CCQ;

[94] UN COPROPRIÉTAIRE NE PEUT AGIR DE LA SORTE. SI TOUT À CHACUN AGISSAIT AINSI, LA GESTION DU BUDGET AINSI QUE L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTé DEVIENTRAIENT IMPOSSIBLES.

[95] ÊTRE COPROPRIÉTAIRE COMPORTE DES OBLIGATIONS, DONT CELLE DE SE RALLIER AUX DÉCISIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE ET ADOPTÉES PAR LE CONSEIL;

[Note d'ASCQ] Il faut ajouter que DiPaolo n'assiste pas aux assemblées des copropriétaires, car, dit-il, s'il assistait il donnerait de la crédibilité au nouveau gérant qu'il n'accepte pas. (Ne riez pas; ce n'est pas drôle).

Une petite dernière?

En ce qui concerne les frais d'avocat réclamé par le syndicat, voici la décision du tribunal :

[101] IL SERAIT INJUSTE QUE LES COPROPRIÉTAIRES ASSUMENT CES FRAIS ADDITION-

NELS (D'AVOCAT À CAUSE DES AGISSEMENTS DIFFICILES À SAISIR DU COPROPRIÉTAIRE.);

Total du jugement : 32 275 \$ incluant 12 000 \$ de frais d'avocat, plus les frais d'intérêts. Et vlan!

Morale de l'histoire

Un copropriétaire difficile est un adepte de la société de bras. Nous vivons dans une société de droit. C'est le devoir du conseil à voir au respect des règles de droit incluant l'obligation de payer les charges.

Vrai que cela a coûté 12 000 \$ d'avocat et aucune garantie d'être remboursé avant que le jugement ne tombe.

12 000 \$ pour récupérer 20 000 \$ de charges impayées (plus intérêts évidemment) ça peut paraître une (presque) mauvaise décision d'affaires. Et vous avez raison sauf qu'un syndicat de copropriété n'est pas « en affaires »; un syndicat de copropriété est une société de dépenses.

Pas de dépenses ; pas de « frais de condo ». D'où l'importance pour les copropriétaires de payer leurs charges, peu importe les coûts.

Si le syndic baisse les bras devant ce genre de bravade, aussi bien dire que plus personne ne paiera ses charges. Situation impossible! Vous ne pouvez pas permettre cela.

⁷ SDC Manoir Bellevue (Tremblant) c. DiPaolo; 500-22-160943-091 (28 septembre 2011) Hon Sylvie Lachapelle J.C.S. Me McNicholls (syndicat)

⁸ Les chiffres entre parenthèses [89] indiquent le numéro du paragraphe du jugement

le tribunal à un couple de copropriétaires qui a poursuivi le gérant pour une affaire de copropriété. Voyons voir.

L'affaire⁹

Un couple de copropriétaires poursuit la firme de gestion et l'employé assigné à leur immeuble pour dommages moraux, dommages punitifs, troubles, ennuis, inconvénients et honoraires extrajudiciaires (frais d'avocat). Tout ça pour 2 700 \$.

Oui! Oui! 2 700 \$ seulement. À lire la liste, on s'attend à des millions, mais non, c'est 2 700 \$ seulement.

Ce n'est pas tout (tant qu'à s'aimer, pourquoi ne pas s'aimer jusqu'au bout). Le gestionnaire poursuit à son tour le couple copropriétaire pour harcèlement et frais d'avocat. Le gérant est un peu plus demandant; c'est 3 069,62 \$ incluant 569,62 \$ de frais d'avocat.

Un peu d'ordre s.v.p.

Le grief général des copropriétaires concerne la gestion; on reproche au gestionnaire de mal gérer. Particulièrement, on reproche à l'employé du gérant d'être entré dans la partie privative sans droit.

« Wow! » A dit le juge « Si je comprends bien vous aviez un rendez-vous avec l'employé qui s'est présenté à la porte d'en arrière au lieu de la porte d'en avant. Il a cogné et vous êtes allé ouvrir en avant au lieu d'en arrière. L'employé vous voyant faire est entré pour éliminer l'imbroglio et vous traitez ça d'entrée par effraction? »

Faut dire que M le juge avait déjà montré sa frustration au paragraphe précédent. « De toute façon, le gérant est un serviteur du syndicat et si vous avez des plaintes à faire, faites-les au conseil qui lui, engage le gérant. » Quant à la réclamation du gérant, le juge l'a trouvée non fondée et sans objet sauf pour vouloir équilibrer les actions. Les deux parties perdent.

⁹ Thibault & al c. Gestion Immobilière Lafrance Mathieu & al (SDC Bar-le-Duc); 200-32-053828-116; Hon Cloutier, Y., J.C.Q.



Les administrateurs des syndicats membres participent gratuitement.
Inscrivez-vous maintenant,
les places sont limitées

Tél. : 514 380-8398
Fax : 514 866-4149

AU CLUB DE GOLF LES ÎLES
255, île Ste-Marguerite,
Boucherville (Québec)
J4B 9Z7

INFOCONDO

Les Moisissures et votre Santé

Par : M. Jean-Louis Houle, Expert en Enveloppe de bâtiments et Président de Construction Argus Inc
(arguss@videotron.ca)

Un bon conseil, ne retarder pas trop longtemps pour entretenir votre enveloppe de bâtiments. Les joints de mortier détériorés, ouverts ou manquants et les joints de scellant défectueux et manquant d'adhérence permettent à l'eau de s'infiltrer abondamment à l'intérieur des murs. Il y a plus d'infiltrations d'eau importantes lorsqu'il y a de la pluie poussée par des vents violents. Malheureusement avec les changements climatiques que l'on connaît, il y a plusieurs épisodes durant une année.

Une fois que l'eau est infiltrée à l'intérieur d'un mur, elle devient stagnante et favorise la croissance de moisissures. Les moisissures vont proliférés en se nourrissant de placoplâtre, laine isolante, tapis, bois, papier, etc... Elles survivent à des conditions très sévères et se reproduisent dans l'intérieur des murs augmentant leur territoire et se propageant dans tous les murs adjacents. Il existe probablement au moins 300,000 espèces de moisissures. Les moisissures répertoriées les plus connues sont : Cladosporium, Penicillium, Alternaria, Aspergillus.

Les moisissures peuvent occasionner les problèmes de santé suivant :

- Irritation des yeux, du nez et de la gorge;
- Toux et mucosités;
- Respiration sifflante et essoufflement;
- Symptômes d'asthme; possibilité de bronchite;
- Réactions allergiques.

Alors il est très important **pour protéger votre santé** de maintenir les toitures étanches, ainsi que tous les murs de vos bâtiments étanches à la pluie et aux éléments de la nature. Il est recommandé de faire les réparations de maçonnerie sans trop tarder et de s'assurer que le calfeutrage autour des ouvertures est en bonne condition. Ci-dessous vous trouverez des adresses de sites web qui vous permettront d'en savoir plus sur le sujet.

1. Santé Canada (Gouvernement du Canada) (Français) :
<http://hc-sc.gc.ca/fniah-spnia/promotion/public-publique/home-maison/mould-moisissure-fra.php>
2. Santé Canada (Gouvernement du Canada) : Humidité et moisissures dans l'air intérieur (Français) :
<http://www.hc-sc.gc.ca/hl-vs/iyh-vsv/environ/air-fra.php>

3. Santé et services sociaux Gouvernement du Québec (Français):
<http://www.msss.gouv.qc.ca/sujets/santepub/environnement/index.php?moisissures>
4. Institut National de Santé Publique du Gouvernement du Québec (Français) :
http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/127_RisquesMoisissuresMilieuInterieurResume.pdf
5. Institut national de santé publique du Gouvernement du Québec(Français) :
<http://www.inspq.qc.ca/moisissures/sante.asp?Lg=fr>
6. Institut national de santé publique du Gouvernement du Québec, Rapport Scientifique(Français) :
http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/126_RisquesMoisissuresMilieuInterieur.pdf
7. World Health Organization Europe (Anglais)
<http://www.cdc.gov/mold/faqs.htm>



Construction Argus Inc. est toujours à votre disposition pour remédier à tous vos problèmes d'enveloppes.

Téléphone : 514-624-6536
Télécopieur : 514-696-8995
courriel : arguss@videotron.ca



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement

Fini les infiltrations d'air

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

La dernière fenêtre que vous installerez

500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELLICULE LIQUIDE :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUISTE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation

Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ 8293-2476-53

Les dégâts d'eau et les méthodes d'assèchement

Par Marc Boyer, Groupe MB

Partenaire de LaucAndrique

Dans le processus de la gestion d'un sinistre, il est important de protéger l'historique des sinistres du syndicat et de prendre toutes les mesures afin de remettre les unités touchées dans leur état d'avant sinistre. Lors d'un dégât d'eau, l'un des aspects très importants afin de limiter les dommages est l'assèchement. Un assèchement approprié ou inapproprié va avoir des conséquences sur les travaux à effectuer. Votre décision de faire une réclamation ou non devra être en fonction de la valeur des travaux à effectuer et de votre franchise, de là l'importance d'un bon assèchement.

Bien que non réglementés par nos gouvernements, les principaux acteurs de l'industrie de la restauration après sinistre suivent certaines règles et certaines normes. Un des organismes qui écrit des normes dans ce domaine, et qui est l'un des plus respectés, est I.I.C.R.C – Institute of Inspection Cleaning and Restoration Certification qui publie différents ouvrages dont la norme IICRC S500 qui a trait aux principes d'assèchement lors de dégâts d'eau et la norme IICRC S520 pour le traitement de la moisissure (qui sera abordée lors d'une autre chronique).

Le professionnel utilisera des méthodes différentes d'assèchement en fonction de la catégorie d'eau qui a causé les dommages et de la quantité d'eau qui a été déversée. Voici les grandes catégories d'eau que nous retrouvons :

Catégorie 1 : On dit de cette eau qu'elle est une « eau claire », car elle ne contient pas de contaminant et représente un très faible risque pour la santé. Quelques exemples de source : un bris d'un tuyau d'alimentation d'un équipement de plomberie, bris d'un réservoir d'eau chaude, mauvais fonctionnement ou bris d'une machine à glace. Les actions consisteront à nettoyer, sécher et désodoriser selon les exigences si la restauration est complétée en moins de 72 heures.

Catégorie 2 : On dit de cette eau qu'elle est une « eau grise », car elle contient assez de contaminants pour causer des inconforts ou des maladies lorsque consommée. Quelques exemples de source : eau provenant du lave-vaisselle ou de la laveuse à linge et qui contient des produits chimiques, bris d'un aquarium, eau provenant



d'un lit d'eau. En présence de tapis, le sous-tapis doit être jeté et la plupart des autres éléments du contenu peuvent être nettoyés en utilisant les méthodes appropriées.

Catégorie 3 : On dit de cette eau qu'elle est une « eau noire », car elle peut contenir une grande quantité d'agents pathogènes ou de produits chimiques dangereux pour la santé. Les exemples les plus souvent rencontrés sont le refoulement d'égouts et de toilette ainsi que les inondations. Les matériaux poreux doivent être jetés et ceux à surface non poreuse et solide peuvent être nettoyés en utilisant des techniques et produits appropriés.

En prenant en considération la catégorie de l'eau et de la quantité qui a été déversée, le professionnel en assèchement devra procéder à l'enlèvement de l'excédent d'eau à l'aide d'équipement d'extraction, à l'évaporation par un mouvement d'air rapide, à la déshumidification, et au contrôle de la température. Tous ces équipements peuvent être bruyants, spécialement la nuit. Tout bon professionnel en après sinistre vous indiquera les consignes à suivre quant à leur utilisation et à leur débranchement.

La très grande majorité des matériaux peuvent s'assécher. Si l'assèchement a été fait selon les normes et dans un court délai, vous diminuez le risque de moisissure.

Dans une copropriété standard, les murs mitoyens entre votre unité et vos voisins, ainsi que les corridors sont considérés comme murs coupe-feu et sont normalement composés de 2 épaisseurs de gypse de chaque côté du mur et de laine minérale au centre. Si les matériaux souillés restent en place trop longtemps ou s'ils restent humides à cause d'un assèchement déficient, de la moisissure peut se développer notamment entre les 2 épaisseurs de gypse. Cette situation devient alors délicate, car la moisissure est présente, mais non visible. Si l'on voit ou suspecte la présence de moisissure sur ou derrière les panneaux de gypse, il est crucial de ne pas faire circuler l'air pour sécher la cavité, car ceci pourrait aggraver la situation en dispersant les spores dans toutes les pièces.

Il existe plusieurs outils pour l'inspection afin de faciliter le travail des professionnels suite à des dommages causés par l'eau. Une bonne connaissance de ces outils et des appareils de mesure permettent de découvrir la présence d'humidité et d'apporter le séchage approprié à la zone affectée.

Pour des objets de grande valeur, seuls des professionnels d'expérience peuvent les remettre en état. Par exemple lorsque vos manuscrits, documents ou livres ont été endommagés un processus appelé sublimation est utilisé. Il consiste à congeler vos biens pour ensuite transformer le solide (glace) en vapeur (air) sans que le papier soit mouillé à nouveau. ▶

NOUVELLES DE LA CORGECA

AGA 2013 ET COTISATIONS ANNUELLES

Le 28 mars dernier, la CORGECA a tenu son assemblée générale annuelle et elle avait de bonnes nouvelles à annoncer à ses membres. Compte tenu de son excellente santé financière, qui s'améliore d'année en année, et de ses surplus accumulés, les membres pourront bénéficier à nouveau d'un gel de la tarification au niveau de la cotisation annuelle et ce, autant pour les individus que pour les firmes de gestion. De plus, les cours de formation ainsi que le matériel afférent seront offerts à un coût inférieur à ce que les autres provinces facturent aux gérants grâce à la saine gestion mise de l'avant par les membres du conseil d'administration sous la conduite experte du président de notre corporation, monsieur Lionel Boucher.

GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉS ÉMÉRITES (GCE)

Lors de l'AGA 2013, nous avons profité de l'occasion pour honorer trois gérants de copropriétés s'étant démarqués au cours de leur carrière par leur expertise ainsi que leur professionnalisme. Ainsi, le titre de GÉRANT DE COPROPRIÉTÉ ÉMÉRITE (GCE) a été attribué à messieurs Takao Shibata, Guy Léonard et Jean Caron. Toutes nos félicitations aux récipiendaires et bonne continuation dans vos carrières!

COURS DE FORMATION

Les premiers cours de formation menant à l'accréditation nationale canadienne RCM ont finalement eu lieu en avril dernier. Cette première mouture a connu un succès remarquable car nous avons dû refuser des candidats faute de place. Mais, soyez sans crainte, ces derniers auront bientôt la chance d'assister à ces cours dispensés par la première RCM du Québec, madame Janine Huot. Comme les postulants ont pu le constater, les quatre examens à réussir étaient loin d'être faciles et cela démontre sans l'ombre d'un doute la rigueur mise de l'avant par l'organisation chapeautant cette accréditation, la NACM, afin de faire reconnaître l'accréditation RCM comme la norme à atteindre en matière de gestion au niveau des syndicats de copropriété.

HOMMAGE POSTHUME À L'UN DES NÔTRES

C'est avec une profonde tristesse que nous avons appris le décès d'un des piliers de notre corporation. En effet, monsieur Alain Boulérice, gestionnaire d'expérience et ardent promoteur de notre corporation, est décédé des suites d'une courte maladie. Nos plus sincères condoléances à tous les membres de sa famille et à ses proches.

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

- **Gestior inc.** (Montréal)
- **Gestion Immobilière Quanta** (Outaouais)
- **Gestion SOGECO, Gestion de copropriétés** (Outaouais)
- **Groupe-Conseil Pierda inc.** (Outaouais)
- **GRI, Gestion de copropriété inc.** (Montréal)
- **Immoplex** (Montréal)
- **LaucaNDRIQUE** (Montréal)
- **Les Immeubles Shibata Enr.** (Montréal)
- **Service de gestion d'immeubles MR**
(Laval et Laurentides)

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

Nos services



CONDO MANAGER
1-866-766-2069

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

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM

Assurance Copropriété
Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

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

ASSURANCES GROUPE
La Capitale
Pour vos employés
Informez-vous

▼
514 866-3557 • 1 800 568-5512

RONA

Fièvre partenaire de l'ASCQ

Nancy Valiquette
Représentante des Ventes Commerciales

C: 514.608.9545

F: 450.812.0390

nancy.valiquette@rona.ca

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

COMMUNICATION

CondoMARKETING

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

WWW

www.CondoRessources.com

Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.ExpoCondo.ca

Le rendez-vous de la COPROPRIÉTÉ au Québec - Exposition virtuelle

www.CondoServices.net

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

www.CondoImmobilier.com

Ventes, locations et projets de copropriétés.

www.CondoComptable.com

Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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

Reformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

Informez-vous

▼
514 866-3557 • 1 800 568-5512

CondoRéseau

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

www.CondoEndirect.com

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.coproprietairesquebec.org

Fédération des copropriétaires du Québec
Ensemble pour mieux s'informer et mieux vivre

[www.ascq.qc.ca \(ASCQ\)](http://www.ascq.qc.ca (ASCQ))

L'Association des syndicats de copropriété du Québec

CONDO
conseils • info • nouvelles



CONDO
comptable
plus

Gestion et comptabilité à
distance pour petits syndicats

FORFAIT COMPLET :

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

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



GESTION ADMINISTRATIVE

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

GESTION FINANCIÈRE

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

GESTION DES OPÉRATIONS ET DE L'INTENDANCE

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

FORFAIT DE BASE :

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



www.condocomptable.com



Sites Internet pour
syndicats de copropriété

* Taxes applicables en sus

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



**ENTREPRENEUR DE CONSTRUCTION
CONCORDIA INC.**
DEPUIS 1967

Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

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

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



**EXPERTISE • SÉCURITÉ • CONFiance
À VOTRE SERVICE DEPUIS 1978**

**DUMOULIN & ASSOCIÉS
RÉPARATION DE BÉTON LIMITÉE**

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

**info@dumoulinetassocies.com
www.dumoulinetassocies.com**



ASCQ
L'Association des syndicats
de copropriété du Québec



SYLVAIN D. CLERMONT

Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

CLASSIQUE DE GOLF ASCQ - CondoMarketing

Au moment d'aller sous presse, les inscriptions pour cet événement annuel allaient bon train et nous prévoyons afficher complet à nouveau cette année. N'oubliez pas que les administrateurs de syndicats sont invités à jouer gratuitement au golf et à profiter de cette magnifique journée. De plus, vous aurez l'occasion de rencontrer de nombreux professionnels et fournisseurs de services dans un cadre enchanteur sur les îles de Boucherville.

25^e COLLOQUE ANNUEL

Cette année, nous tiendrons le 25^e colloque de l'association le samedi 9 novembre prochain à Laval. Afin de souligner ce 25e anniversaire et grâce à l'appui toujours grandissant de nos partenaires, nous vous invitons à réserver immédiatement vos places afin de bénéficier des tarifs exceptionnels proposés pour ceux et celle qui réservent tôt (EARLY BIRDS). Inscrivez-vous avant le 1^{er} juillet 2013 et obtenez 2 places pour le prix d'une (79 \$ plus les taxes) ou 49 \$ plus les taxes si vous êtes seul (e) de votre syndicat. Pour votre info, cette offre suscite énormément d'intérêt et nous remercions tous les syndicats qui se sont déjà inscrits.

SOIRÉES DU CONDO ET CONDOS WEEK-END

Depuis le début de l'année 2013, ces événements offerts par CondoMarketing connaissent un très grand succès et nous avons fait le maximum pour accomoder toutes les personnes qui désiraient assister à ces activités. Cette belle réussite est attribuable en grande partie à la participation plus qu'active des nombreux conférenciers retenus pour partager leur savoir avec les membres de l'association. Plusieurs syndicats nous ont félicités pour la qualité de l'organisation de ses activités gratuites de formation. Soyez sans crainte, chers membres, nous allons continuer dans la même veine et nous tentons de toujours vous en offrir plus et ce, sans frais supplémentaires!

BONNES NOUVELLES

Pour finir ce mot du DG, allons-y avec d'autres bonnes nouvelles. Dans un premier temps, les membres de l'équipe de direction de votre association travaillent à finaliser un projet-pilote en ce qui concerne les cours de formation. En effet, grâce au soutien financier de nos partenaires principaux, nous espérons être en mesure d'offrir gratuitement à l'automne un certain nombre de cours de formation. À cet égard, nous vous invitons à surveiller nos prochaines correspondances et, tout particulièrement, notre infolettre mensuelle. Tous les détails pertinents à cette nouvelle approche y seront dévoilés.

Finalement, grâce à une réduction de nos frais d'opération annuels, nous sommes à nouveau en mesure de vous annoncer que les tarifs de vos cotisations annuelles seront à tout le moins gelés (pas d'augmentation) pour 2014. **Et peut-être même plus...** En effet, suite à l'adhésion de plusieurs dizaines de nouveaux syndicats, il est fort probable que nous puissions même envisager une **diminution de votre cotisation annuelle!** En cette période économique difficile, il faut avouer qu'il s'agirait de tout un exploit. On travaille donc très fort là-dessus pour vous. À suivre dans nos prochaines éditions.

BON ÉTÉ!



Le syndicat et la responsabilité en matière de travaux de construction

par Bernard Jolin et Michèle Frenière

Le syndicat, dès sa constitution, a notamment pour objet la conservation et l'entretien de l'immeuble. Conserver l'immeuble c'est le préserver de la dégradation et de l'usure imputable au temps. Entretenir l'immeuble, c'est de voir à son entretien courant, comme le nettoyage ou le déneigement, mais c'est aussi procéder aux réparations et veiller au remplacement d'équipements et matériaux vétustes. En fait, le syndicat se doit de poser tous les gestes nécessaires pour s'assurer que l'immeuble demeure en bon état et ainsi protéger le patrimoine collectif qu'il administre.

Bien qu'un copropriétaire ne puisse obliger un syndicat à faire des travaux considérables et coûteux qui ne sont pas nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, il pourrait l'obliger à réaliser les travaux « nécessaires » à la conservation de celui-ci.

En fait, un copropriétaire pourrait même prendre sur lui de réaliser certains travaux nécessaires advenant le refus du syndicat de s'exécuter. Évidemment, le syndicat devra préalablement avoir été mis en demeure de réaliser les travaux envisagés et avoir été formellement avisé qu'à défaut de s'exécuter, les travaux seront réalisés par un tiers, à ses frais. Cette « dernière chance » ainsi offerte au syndicat est primordiale, d'autant plus que la nécessité de procéder à certains travaux devra être soumise à l'assemblée des copropriétaires.

Par ailleurs, outre l'obligation de veiller à la réalisation des travaux nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, le syndicat est responsable de tous vices de conception ou de construction qui pourraient affecter l'immeuble. Cette responsabilité diffère de l'obligation du vendeur ou de l'entrepreneur de garantir la qualité du bien vendu ou des travaux réalisés. En effet, alors que la garantie de qualité repose sur le fait que le vendeur/entrepreneur est le mieux placé pour connaître la qualité de ses matériaux et services, la responsabilité du syndicat découle uniquement de son obligation de conserver et d'entretenir l'immeuble.

Bien entendu, le syndicat ne saurait être privé d'un recours récusoire à l'encontre de tout entrepreneur ayant réalisé des travaux affectés de vices. Dans un tel cas, le syndicat pourra agir seul et représenter l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, si ces vices affectent des parties privatives, le syndicat devra obtenir l'autorisation préalable des copropriétaires visés avant d'entreprendre un recours en leur nom.

D'ailleurs, le syndicat qui désire entreprendre un recours en vices cachés devra nécessairement consulter au préalable les copropriétaires par le biais d'une assemblée, puisque ces derniers devront contribuer aux frais d'avocats encourus dans le cadre d'un tel recours et ce, en proportion de la valeur relative de leur fraction.

Cette prérogative du syndicat d'entreprendre sous son seul nom un recours en vices cachés ne prive pas le copropriétaire d'introduire un recours en annulation ou en réduction du prix de vente dirigé contre son vendeur. Les copropriétaires peuvent ainsi poursuivre leur vendeur pour tous vices cachés affectant leur partie privative et même ceux affectant les parties communes, dans la mesure où ces vices ont un impact sur la valeur de leur partie privative.

En terminant, il est important de rappeler que tout jugement rendu contre le syndicat en défaut de remplir ses obligations est exécutoire contre l'ensemble de ceux qui étaient copropriétaires au moment des faits pertinents. La prudence est donc de mise !



Les Jardins du Havre

La copropriété est située sur la rive nord de la rivière des Prairies. Tous les résidents ont le privilège d'avoir un accès visuel en direction est et ouest de l'île Jésus et de bénéficier des levers et couchers du soleil dans un paysage féérique.



Situé au 2100 boulevard Lévesque Est, ville de Laval, autrefois nommé île Jésus, dans le quartier Duvernay, le site offre un accès privilégié aux voyageurs vers Montréal en tout temps.

L'immeuble construit il y a plus de vingt ans compte 82 unités habitées à plus de 95% par les copropriétaires eux-mêmes. Le hall d'entrée a été luxueusement rénové il y a quelques années.

L'édifice est construit en trois tours et chacune d'elles est desservie par un ascenseur. Deux copropriétaires bénéficient à chaque étage d'un hall qui leur est réservé, ce qui ajoute à leur intimité. Toutes les unités ont un minimum d'un balcon avec vue sur la rivière. Seulement deux corridors assurent les services à la piscine et aux garages.

Trois étages constituent les aires de stationnement. Cent cinquante places y sont disponibles. Un toit vert recouvre l'étage supérieur des garages et les copropriétaires y ont accès.

Une salle de réception pouvant accueillir une cinquantaine de personnes peut être réservée en location pour des réceptions de famille et/ou amis.

En complément de services disponibles, une piscine ainsi qu'un bain-tourbillon, rénovés en 2012-13, sont en fonction tous les jours. L'eau dans les deux systèmes, piscine et bain à remous, est traitée au sel. Adjacents à la piscine, on retrouve un patio et deux saunas.

Le conseil d'administration est formé de cinq administrateurs; tous sont copropriétaires et habitent sur place. Tous les dossiers administratifs et de gestion sont partagés entre eux. L'organisation compte sur la présence d'un concierge résidant pour mieux répondre aux besoins quotidiens ponctuels. C'est avec minutie que les besoins journaliers sont assurés. Le condominium Les Jardins du Havre propose à ses résidents un milieu de vie de qualité. ▶



JAN-PRO
SYSTÈMES D'ENTRETIEN
Information et soumission :
1 877 903 0800

Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

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

SC-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT



INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU

BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION

des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étage par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance

Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique

Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien

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

Assurance Copropriétés



Êtes-vous vraiment protégé
contre **toutes les éventualités ?**

Mieux vaut prévenir !

RC

Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone 514.723.8078

Cellulaire 514.998.5437

bbousseau@racinechamberland.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
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
ASSURANCES COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@gfmexpert.com
ASSURANCES 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				
Arya & Charland Avocats		Me Marc Charland	450 934-8700	mcharland@aryacharland.ca
Azran & Associés		Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.		Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
Heenan Blaikie		Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Me Gaétan Mathieu		Me Étienne Bisson-Michaud	514 879-5606	ebmichaud@gascon.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me François Nantel	514 879-5606	fnantel@gascon.ca
Me Richard Lavoie		Me Bernard Jolin	514 846-2205	bjolin@heenan.ca
Zaurrini Avocats		Me Gaétan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
		Me Paul-André LeBouthillier	514 866-3557	palebouthillier@videotron.ca
		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
		Me Catherine Bouchard	514 395-2483	cbouchard.avocate@outlook.com
		Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@zaurrini.com
		Me Maria Cristina Argento	450 975-1110	cargento@zaurrini.com
BÉTON (RESTAURATION)				
Entrepreneur de construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassociés.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
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 Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
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
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard, CPA, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Éric Massé, CA	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	514 313-1210	jphuppe@fusionenergie.ca

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
RSB Spécialistes en bâtiments Groupe MIRO Construction Société générale de construction B.P.F. inc.	Provincial Provincial Montréal	Michael Gaucher Patrice Asselin Éric Beaumier	450 466-7318 450 468-0565 450 435-8383	michael@rsbspecialistes.com passelin@groupermiro.com ebeaumier@sogecobpf.com
ENTRETIEN DE PELOUSE				
Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	vertdure@vertdure.com
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)				
Eco-Graffiti Jan-Pro du Québec Pro-Prêt Service d'entretien	Provincial Provincial Montréal	Sébastien Tremblay François Carmichael Marcel Leduc	514 585-6137 877 903-0800 514 279-3627	info@ecograffiti.com francois.carmichael@jan-pro.ca mleduc@propret.org
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	evaluation@spevaleurassurable.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra Thermos sans buée inc.	Provincial Montréal	Jacques Hervé Réjean Pépin	800 994-6404 514 809-6991	info@groupefenestra.com thermos-sans-buee@videotron.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette Nivoex	Provincial Montréal	Réjean Touchette Patrick Gautreau	514 519-1573 855 595-1265	rt@cossettetouchette.com patrick.gautreau@nivoex.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS				
CO-IMMO Condo Action Condo Pro-Expert inc. E-M.C Gestion Immobilière Fitzback Services.com Gestion Carjulyan inc. Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc. Gestion Immobilière Quanta Gestion Immoplex inc. Gestior inc. GRI, Gestion de copropriété inc. Groupe Conseil Pierda inc. Groupe Engitec inc. Immeubles Shibata Enr. LauCAndrique Option Condo Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc. SOGECO, Gestion de copropriétés	Régional Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Québec Québec Outaouais Montréal Montréal Montréal Montréal Outaouais Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Outaouais	Caroline Gauthier Nathalie Bolduc Marie-Josée Fiset Marie Claire Michel Fitzback Pierre Beaugrand-Champagne Jean-François Dufour Jocelyn Bluteau Marc Brousseau Éric Pierre Danielle Macpherson Alexandre Weisthoff Sylvie Lafontaine Dan Solomon Takao Shibata Jean Caron Raymond Roy Martin Roy Guy Léonard	514 971-3775 450 461-0077 514 634-2020 514 671-0260 514 303-0261 514 781-2450 418 688-8531 418 626-5500 819 778-2441 450 619-6174 450 444-2868 514 403-4225 819 568-4477 514 733-9344 514 697-9949 450 677-0007 514 418-4261 450 660-8003 819 776-3785	cgauthier@co-immo.ca nathalie@condoaction.com info@condopro-expert.ca info@emc-gestion.com michel@fitzbackservices.com gestioncyj@gmail.com jfdufour@dcmp.qc.ca info@lafrance-mathieu.com marc.brousseau@gestionquanta.ca info@immoplex.com dmac@gestior.com pierda@videotron.ca engitec@videotron.ca shibata2@securenet.net info@lauandrique.ca rroy@optioncondo.ca 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
GYMNAZ – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAINEMENT PERSONNALISÉ				
Cyclide Réparation Fit-Fix inc.	Montréal Montréal	Ralph François Joe Pino	514 337-6001 514 731-8917	ralph.francois@cyclide.org joe@fit-fix.com
HOMME À TOUT FAIRE				
Beau-Frère à Louer inc.	Montréal	Daniel Lauzon	514 666-2328	daniellauzon@beau-frerealouer.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude J.F. Bouchard inc.	Montréal	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
IMPRIMERIE				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander, ing.	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Ingétec	Provincial	Dominic Séguin, T.P.	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
ProspecPlus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
INTERCOM – CAMÉRAS DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Desjardins Sécurité	Montréal	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protelcom	Montréal	Jean Champoux	514 932-8282	
LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Éconet	Montréal	Benoît Robichaud	514 867-4644	info@vitrosource.com
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
CondoComptable	Provincial	Vicky Blackburn	888 940-8382	info@condocomptable.com
MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Les Entreprises CAM Construction inc.	Régional	Carolyne Beaudin	514 869-7820	carolyne.beaudin@entreprisescam.com
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
NOTAIRE				
Bélanger Bisaillet Meunier & Associés inc.	Provincial	Michel Lévesque	450 545-1024	mlevesque@bbmlegal.com
Me Gilles Dansereau, notaire	Provincial	Me Gilles Dansereau	514 332-0802	gdansere@notarius.net
PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca
PEINTRE – ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptrtech.ca
PISCINES ET CENTRES SPORTIFS				
H2O	Régional	Frédéric Nadon	450 901-3232	fnadon@h2o.ca
PISCINES & PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU)				
Odyssée Aquatique	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseaquatique.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
PORTES ET FENÊTRES (NEUVES)				
Fenestra	Provincial	Guy Fortin	800 994-6404	gfortin@groupefenestra.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Nancy Valiquette	514 608-9545	nancy.valiquette@rona.ca
RÉNOVATION				
CondoRénovation Espace Concept Design	Provincial Provincial	Jean-Pascal Lafond Isabelle Comby	514 370-8343 514 931-4544	info@condorenovation.ca icomby@espaceconcept.ca
SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia Multi-Prêts Partenaires inc.	Provincial Québec	Simon Restall Isabelle Maranda	514 245 2026 418 659-7738	simon.restall@scotiabank.com imaranda@multi-prets.com
SERVICES INFORMATIQUES				
Connextek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connextek.ca
SINISTRE – URGENCIE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe MIRO Le Multiservice Après Sinistre inc. RSB Spécialistes après sinistre	Provincial Provincial	Patrice Asselin Michael Gaucher	450 468-0565 450 466-7318	passelin@grouphemiro.com michael@rsbspecialistes.com
SITES INTERNET POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoRéseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
TOITURES				
Alliance Toiture JRaymond Couvreur & Fils Toitures PME inc.	Régional Montréal Montréal	Pascal Desjardins Serge Rochon Pascal Hogue	450 467-5004 450 430-7900 450 430-3663	pdesjardins@toituresalto.com srochon@jraymond.ca pascalhogue@toiturespme.com

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

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

NUMÉRO D'URGENCE
514.373.6744



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
www.rsbspecialistes.net



RBO 5588 7921 01

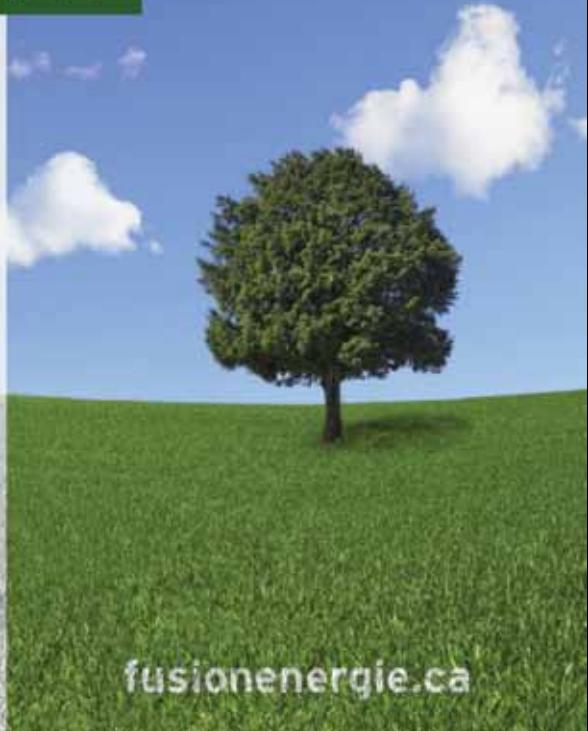
LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

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

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



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

Le 1000 DE LA GAUCHETIÈRE a choisi...

GIBEAU CALFEUTRAGE

DEPUIS 1981



514 982.3377
gibeaucalfeutrage.com

Division :
GROUPE FENESTRA