



*Tous les services  
sous un même toit !*

*La solution à la copropriété*

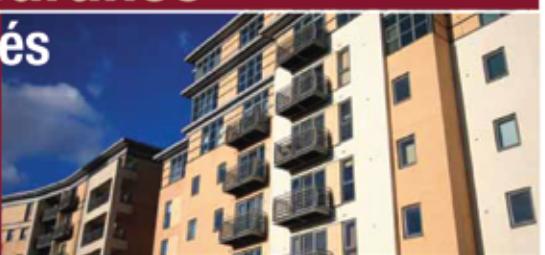
**Intervention complète après sinistre**

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

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

**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

## Bulletin de la copropriété Plus

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

### ■ ÉDITEUR

Institut de la copropriété du Québec

### ■ COLLABORATEUR

Michel G. Charlebois

### ■ PERSONNEL

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

### ■ DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault

### ■ COLLABORATION SPÉCIALE

Anne O'Farrell, révision anglaise

### ■ PERSONNEL ASSOCIÉ

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

### ■ PAGE COUVERTURE

Promenade des îles  
Île Paton, Laval

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

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

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

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



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

Nous tenons à remercier tous les administrateurs des syndicats et gérants d'immeubles qui ont contribué, par leur présence, au succès du Programme de conférences et de formations Automne 2009.

Ces formations et ces conférences ont permis à plusieurs de mieux comprendre le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et plus particulièrement au niveau de l'intendance, de la préservation et de l'entretien de leurs immeubles. Les participants ont aussi eu l'opportunité de rencontrer d'autres administrateurs avec lesquels ils ont échangé des conseils et trucs intéressants.

Nous sommes présentement à compléter le Programme de formations pour le Printemps 2010 et serions heureux d'accueillir vos suggestions de thèmes. Veuillez nous communiquer vos suggestions à [asma.kochbati@ascqqc.ca](mailto:asma.kochbati@ascqqc.ca) ou par télecopieur au 514 866-4149.

### Dernière heure.....

#### LE PROGRAMME DE CONFÉRENCES SUR L'ENTRETIEN PRÉVENTIF PRINTEMPS 2010

SERA AUSSI DISPONIBLE DANS LES RÉGIONS  
DE QUÉBEC ET DE L'OUTAOUAIS...

POUR VOUS INSCRIRE ET POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR  
LE PROGRAMME DE CONFÉRENCES,  
CONSULTEZ LA PROCHAINE ÉDITION DU  
BULLETIN DE LA COPROPRIÉTÉ (FÉVRIER 2010)  
OU ENCORE LES SITES :

[WWW.ASCQ.QC.CA](http://WWW.ASCQ.QC.CA)

[WWW.CONDORESSOURCES.COM](http://WWW.CONDORESSOURCES.COM)



**DERNIÈRE CONFÉRENCE DE L'ANNÉE 2009...  
QUELQUES PLACES ENCORE DISPONIBLES**

**MARDI, 15 DÉCEMBRE (17 HEURES)**  
L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

## ■ VÉHICULES AUTOMOBILES ET VÉHICULES LOURDS

Plusieurs déclarations de copropriété précisent que seuls les véhicules automobiles peuvent stationner sur les parties communes ou privatives de stationnement. Certains syndicats ont des problèmes avec les nouveaux « véhicules monstres » tellement luxueux – et dispendieux pour tout dire – qui prennent beaucoup de place et que d'aucun qualifie de « véhicule automobile. Sans entrer dans les détails, sachez que plusieurs de ces bolides seront bientôt classés **véhicules lourds** par la Société d'Assurance Automobile du Québec (SAAQ). En bref, tout véhicule pesant 4 500 kg et plus sera qualifié de « véhicule lourd » par la SAAQ.

## ■ POIDS MAXIMAL : PAS LE POIDS DU VÉHICULE

Cette modification à la loi, qui devait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre dernier est retardée au printemps 2010. Pour votre information, 4 500 kg de charge ne veut pas dire « poids du véhicule » mais le poids d'un véhicule auquel on additionne la charge maximale que le véhicule peut transporter. Par exemple, tous les véhicules ayant 6 roues seront classés « véhicules lourds ». Il en va de même pour plusieurs véhicules récréatifs.

## ■ AIDE À LA GESTION DES STATIONNEMENTS

Ceci veut dire que les syndicats de copropriété pourront ordonner aux copropriétaires de ces gros véhicules (camionnettes, roulettes, etc.) d'aller stationner ailleurs puisqu'ils ne seront plus des « véhicules automobiles » à compter du printemps prochain.

## ■ PRÉCISION

Uniquement pour votre information, car cela n'apporte rien – à première vue – au syndicat, les chauffeurs de ces véhicules, nouvellement qualifiés de lourds, devront respecter la signalisation des véhicules lourds c'est-à-dire arrêter aux postes de contrôle pour la pesée et respecter les zones où les camions sont interdits. Le Québec est la dernière province à adopter cette définition.

## ■ COLLOQUE ANNUEL 2009

Ce que nous craignons depuis l'an dernier s'est produit cette année : nous avons dû refuser du monde. Il s'agit d'un casse-tête agréable pour notre comité et celui-ci devra trouver des solutions car le besoin de se former et d'apprendre est plus vif que jamais. Des nouvelles dans les prochains bulletins.

# Meilleurs temps des fêtes à tous nos membres et à leurs copropriétaires

QUE L'ANNÉE 2010 SOIT MEILLEURE QUE TOUTES LES ANNÉES PRÉCÉDENTES RÉUNIES

TOUTE L'ÉQUIPE DE L'ASCQ ET DE L'INSTITUT DE LA COPROPRIÉTÉ



## ■ GAZ NATUREL

Entre la première semaine de septembre 2009 et la première semaine de novembre le prix du gaz naturel, sur le marché des contrats a plus que doublé, passant de 2,40 \$ à plus de 5 \$. Les contrats de décembre 2009 se transigent à 4,80 \$. Hydro-Québec a déjà annoncé des augmentations pour 2010. Le prix du pétrole, comme celui du gaz naturel, joue au yo-yo. Bref, comme précaution, prévoyez des budgets accrus pour vos dépenses en énergie.

## ■ DROITS ACQUIS

Nous recevons souvent des questions sur les droits acquis. Disons que les conseils d'administrations précédents furent « bons » et ont toléré des situations qui ne devraient pas être durant de longues années. Cette situation ne donne pas de droits.

Dans une décision du juge Chabot de la Cour supérieure concernant la prétention d'un citoyen de Longueuil prétendant à un droit acquis basé sur la permission qu'il avait reçue d'une autorité de la ville, il est écrit « Le fait qu'une municipalité ait toléré une situation illégale pendant plusieurs années ne confère pas de droit au contrevenant. La tolérance d'une illégalité ne peut servir d'assise à des droits acquis. » Dans le présent Bulletin nous rapportons une décision qui permettant de faire encore plus de revenus, ce qui serait préjudiciable aux intérêts des syndicats qui, eux, payent les factures (parfois très élevées) de ces gens. Par conséquent, nous avons décidé de réactiver le comité portant sur les affaires juridiques et la Régie de la copropriété et qui est dirigé par Me Gaétan Mathieu, l'un des anciens présidents de l'ASCQ. Un mémoire à la Ministre de la Justice est en préparation.

En tout temps quelqu'un peut exiger que les règles de la copropriété soient respectées.

## ■ NUISANCES HUMAINES

À la demande du secteur de l'Outaouais, nous avons élaboré une formation concernant les copropriétaires difficiles. Pas facile à articuler. Gros fumeurs, personnes souffrant d'Alzheimer, personnes malentendantes, chialeurs, personnages au comportement non conventionnel ainsi que les visiteurs et autres inconvénients causés par des personnes. Cette session vient compléter le colloque annuel de 2008 au cours duquel nous avons traité des nuisances causées par les choses, comme les animaux et équipements. En 2010, cette formation devrait être offerte à l'ensemble des secteurs de l'association.

## ■ MÉMOIRE AU MINISTRE DE LA JUSTICE

La Chambre des notaires a mis sur pied un comité de révision des effets du Code civil du Québec après 16 ans d'usage. Malheureusement pour nous, ce comité est composé de juristes qui font des revenus avec les syndicats de copropriété. Nous craignons que leur vision soit principalement dirigée vers des modifications leur permettant de faire encore plus de revenus, ce qui serait préjudiciable aux intérêts des syndicats qui, eux, payent les factures (parfois très élevées) de ces gens. Par conséquent, nous avons décidé de réactiver le comité portant sur les affaires juridiques et la Régie de la copropriété et qui est dirigé par Me Gaétan Mathieu, l'un des anciens présidents de l'ASCQ. Un mémoire à la Ministre de la Justice est en préparation.

## ■ INSURANCE

For those who do not know yet, please brace yourself for an « adjustment » of insurance premiums soon. From all over the Province of Québec we report increases of 200%, up to 500%. We are aware of renewal premium of 34 000 \$ increased from 6 000 \$ including a deductible increase from 1 000 \$ to 25 000 \$. The insurance world is in turmoil right now. Less and less insurance companies are playing in the co-ownership world. At the same time, there are more and more costly losses. The money must come from somewhere.

## ■ INSURANCE (2)

Since year 2000 there is a new Construction code in Québec. It may not mean that much to many but behind it lies a revolution. First, the new norms of construction have resulted in increased costs. Don't ask why one could buy a "regular condo" for 150 000 \$ not more than 10 years ago while today no one can find anything "regular" under 200 000 \$. The construction code plays a big role in this situation. Second, when a syndicate must reconstruct after a loss, it has to be done according to the new norms that are much more expensive... paid by your insurer, of course. Third, insurance company revenues are from three sources: premiums, cut in losses and interest earned on premiums collected. There is less and less interest paid on investments and losses are increasing in numbers and costs. Ask no more why premiums are increasing.

## ■ FLU, OF ALL KINDS

Did you know that almost no one talks about H1N1 flu in Great Britain, Spain and many more countries in the world? Canada, especially Québec has so few matters to worry about that one must find a topic to fill the news. This does not mean to be negligent but please, do not panic.

## ■ FINANCIAL STATEMENTS

The demise of WorldCom, Enron, Norboung and Nortel of this world, the ruling accounting bodies of North America, including Québec, have forced

many strict practices which are resulting in increased costs to prepare audited financial statements. So much of an increase that even chartered accountants (CA) and other professionals in this field are suggesting syndicates forget about audited statements and stick to a less expensive but nevertheless very accurate review engagement.

Now! Your declaration says that your financial statements must be audited while the board and most – if not all – co-owners are comfortable with a review engagement for their 100 000 \$ budget. We say: do it! If your accountant is at ease with giving you a review instead of an audit, do it! The court had to decide once about this clause in a case where a co-owner asked the court to force the board to have audited statements while for the past 7 years there was a review only. The court said "of course I condemn the syndicate to produce audited statements for the past 7 years". The judge had no choice as it was in the constituting act of the declaration. But the judge also said "You must perform audited statements for the past 7 year if you do not modify your constituting act within the next 6 months to limit the accountant report to a review engagement" Something the syndicate did which saved thousands of dollars. Case was Boivin v. SDC Versailles ASCQ 130 (1998)

## ■ WOOD HEAT SAFETY IN AN EMERGENCY 60339

If you use your fireplace as an emergency heating source in the event of electrical power outages, this fact sheet lists tips for safe operation. You'll learn how to ignite a fire if your wood is wet and how to avoid smoke spillage, especially if using a decorative fireplace not designed for serious heating. There's also a section on how to be certain of proper installation for wood stoves. This guide for homeowners looks at how to heat your home safely and in an environmentally friendly way. Topics include advanced wood heating technologies, chimneys, accessories and installation. You'll learn how to prevent smoke, smell and cold hearths and how to properly maintain your wood heating system. Also included is a guide to calculating your heating costs, to help

you choose between alternatives. You may order this booklet for free. Go to web site <http://www.cmhc-schl.gc.ca/en>

## ■ MAXIMUM WEIGHT FOR A PASSENGER VEHICLE

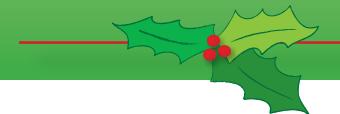
You are maybe not aware that next spring all "vehicles" that can carry 4 500 kg (9 900 lbs) will be considered "heavy vehicle". Till then, these double axle pick-ups and motor homes are considered, in the Code de la route (Traffic Code) as passenger vehicles. The carrying weight is the weight a vehicle can carry and not the weight of the vehicle itself.

## ■ WHY WE SAY?

Life of all those syndicates who have problems with big vehicles in their indoor or outdoor garage can be easier if your declaration stipulates that "passenger automobiles" only can park. As these heavy vehicles won't be considered automobiles anymore; they will be classified in the truck section with the obligation to stop at weigh stations and to not go where trucks are forbidden. This can help your management settle some circulation problems if there are any.

# May year 2010 be the best

EVER FOR ALL THE MEMBERS OF THE BOARD, YOUR CO-OWNERS AND OCCUPANTS, YOUR PERSONNEL, YOUR EXPERTS AND YOUR CONTRACTORS;



CONDO  
réseau

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

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

# Is voting binding?

## Dear Association:

There is a clause in our declaration that says the assembly of co-owners must approve the budget. Meanwhile we read – and hear – from you that the proposed budget is submitted to the assembly for consultation only; that the assembly does not have to approve such budget. We are all confused here. Can you explain please?



## Dear member:

If your declaration says that the assembly must adopt the budget, well, do it. Have the assembly vote on the budget and put it down in your minutes. But remember: voting the budget is not the law, it is an exercise chosen by the owners themselves in the constituting act of your declaration of co-ownership. It is there because the co-owners approved at a level of 75% of the entire eligible vote of the syndicate to put it there. The co-owners can, by the same level of percentage, eliminate this obligation. Nevertheless, voting a budget is not a decision based on an article of the law.

## The real questions!

The real question is: "Is this "approval" binding?"

The answer is "No!"

The "approval" – by vote at the assembly – is, in real terms, a "consultation" according to article 1072 of the civil code. This article 1072 is of public order. In other words, the voting of a budget is part of the consultation.

The second real question would be: "Is the assembly's "approval" a futile exercise?"

Of course not!

The approval of a budget by the assembly, being the one addressed by the board and joined to the notice of meeting or, being another proposed budget brought by a co-owner, would be a strong indication to the board - most of the time "newly elected board" – that it should assess within the boundaries of the numbers voted except with a fair and acceptable reason.

## Fair and acceptable

Hard to understand isn't it? We must agree with you that it can sound peculiar but we shall explain that there is a simple logic behind this principle of not letting people fix their own level of taxes. Let's start with reading article 1072 of the civil code:

*EACH YEAR, THE BOARD OF DIRECTORS, AFTER CONSULTATION WITH THE GENERAL MEETING OF THE CO-OWNERS, FIXES THEIR CONTRIBUTION FOR COMMON EXPENSES, AFTER DETERMINING THE SUMS REQUIRED TO MEET THE EXPENSES ARISING FROM THE CO-OWNERSHIP AND THE OPERATION OF THE IMMOVABLE, AND THE AMOUNTS TO BE PAID INTO THE CONTINGENCY FUND. (...) (...)*

As you read, the Board fixes the contribution of the co-owners for common expenses. The Board fixes their contribution under two obligations:

- Board consults first;
- Second, Board determines how much money the syndicate needs to fulfill its duty;

After doing this, the Board issues its notice of assessment to all co-owners as prescribed in third paragraph of article 1072 of the civil code that reads as follow:

*(...) (...) THE SYNDICATE, WITHOUT DELAY, NOTIFIES EACH CO-OWNER OF THE AMOUNT OF HIS CONTRIBUTION AND THE DATE WHEN IT IS PAYABLE.*

## Prudence and protection

Why does legislation not give the assembly the power to fix their contribution to common expenses? Because an assembly of co-owners can decide many unwanted things.

For example, the assembly can decide to cut the proposed budget in half; or to vote not to insure the immovable because the premium is too expensive or simply vote to double the budget just for the sake of doing so. We shall not elaborate too much because you can give us better examples.

## No form of government, anywhere in the world, in recorded history, would give the people the power to fix their own taxes.

contributions, co-owners will surely pick those who promise to assess according to their wishes. It is a democracy at the first level.

## Hypothesis

Let's say that the new elected board, after receiving the notes on the consultation of the assembly on a budget of \$100,000 decides to assess co-owners for \$200,000. What would be the situation for this to occur?

Let us tell you that in a case like this the board must have a very good explanation to give the tribunal if one or many co-owners decide not to pay their "condo fees" for exceeding of the budget they were consulted on.

If there is no other explanation than "we decided to create a slush fund" for unforeseen expenses, it is possible that the tribunal would slash the assessment. But if reasons – for the increase - concern items that can be explained (gas; fuel; etc.) then, the tribunal will not get involved and will let the assessment stand.

In any case co-owners cannot refuse to pay assessments as it is forbidden to take the law in your own hands.

## Destitution

Except if there is a clause in your declaration giving the power to the assembly to destitute one member or all the board, the syndicate must keep its board until the conclusion of their mandate. ▶

Winter is already here. Take notice.

# Of ice and snow



## Winter means snow; ice; cold weather and (of course) accidents.

**Question:** to what extent must the syndicate upkeep its alley, sidewalks and garage entrances to be free of any liability in case of an accident? To understand these limits, let's look at an interesting decision involving a co-owner who damaged his vehicle while attempting to get out of a garage during a snow storm and another where a pedestrian slips on a patch of ice on a sidewalk belonging to the syndicate.

## A pedestrian is injured

A building in Trois Rivières has four storeys: the first floor is for commerce (one convenience store and several office spaces); the three other floors are for residences only. The distance between the building and the commercial street is about 20 feet. There is a cement sidewalk from the entrance door to the street.

On January 29<sup>th</sup> 2008, a day without snow, as a matter of fact, the judge mentioned that even on January 28<sup>th</sup> it did not snow – one walking citizen (claimant) hurt himself slipping on a spot of ice while leaving the building. All agree that this spot of ice is about 2' X 2'. The claimant alleges that this spot of ice constitutes a trap that no normal person can see or avoid.

## The syndicate's defense is:

- for 20 years no one has ever fallen on this sidewalk;
- Syndicate contracts with a professional to shovel snow and salt the sidewalks around the building;
- The building manager is a retired co-owner who is very involved and likes to help the contractor do its job – and actually did;

## Judgment says<sup>1</sup>:

- The entrance sidewalk is wide and claimant could have avoided this spot of ice if he had been more careful watching where he was walking;
- Considering climate conditions in Québec we cannot force anyone to ensure that at all times all walking paths are dry and without ice or snow;
- This 2' X 2' spot of ice cannot be a trap as it could be seen by anyone looking at where he puts his feet;
- Therefore, claim is refused.

## A car is damaged

The second case involves a vehicle leaving an underground garage of the syndicate's building. The car belongs to a co-owner.

Here is what happened. During a winter snow storm a co-owner was driving his car up the ramp to get out of the building while another car was coming from outside to get in. Two cars cannot go side by side on this kind of ramp so both cars stopped, one in the middle of the ramp and the other one before going in.

The inbound car backed up to let the other vehicle climb. The outbound vehicle started forward but his car would not climb and started to slide sideways due to the wet and icy surface of the ramp.

It's easy to understand that the driver lost control of his car and caused damage from bumping from one wall to the other.

He accused the syndicate of being negligent regarding snow removal and ice removal. He was asking for reimbursement of \$1,880.18, the cost of repairing his damaged car.

## Precision

On January 15<sup>th</sup> 2007 it was snowing in Montréal. Heavy snow to be precise. As usual during a snow storm, snow is not falling equally at all times: some periods see light snow; some periods see heavy snow.

In this case the snow removal contractor came as he is supposed to and cleaned the yard. Of course with cars coming in from outside, there was snow on the ramp. It is important to mention that the garage door is down the ramp at the garage level and not at the ground level.

It was not a summer situation and drivers have to be careful at all times. The judgment says so too.

## Decision

In a rare lengthy decision of 55 paragraphs<sup>2</sup> in small claims court, the judge rendered a considered and developed opinion to state that a syndicate cannot be obliged to perfection in securing its building against all possibilities.

With citing many other decisions on the subject, the court recalls that

- The syndicate is not the insurer of its co-owners and occupants;
- There is not prior presumption of liability against the owner of a building (read: syndicate);
- Claimant has the burden to prove the fault of the syndicate;
- The syndicate has no obligation of result and cannot be obliged to attain a degree of perfection;
- The syndicate (owner of building) must upkeep and maintain the premises in good and safe condition subject to weather conditions. Its obligation is limited to what a prudent person would do.
- Pedestrians (and car drivers) must be more prudent during the winter period.

Therefore, co-owner – car driver – has the burden to prove that the syndicate was not performing its (winter snow storm) duty as a prudent citizen would.

The syndicate proved it did; the co-owner did not prove it didn't. The co-owner lost. ▶

<sup>1</sup> Désilets v. SDC L'Édifice Emmanuel; Nicole Malette J.C.Q. ASCQ 901

<sup>2</sup> Lan v. SDC L'Oasis du 3135-3155 Ernest Hemmingway; Michel A. Pinsonnault J.C.Q.; ASCQ 903. To be fair, there are 11 paragraphs deciding about a request from the syndicate to revoke a precedent judgment by default as the syndicate (Board) never knew about the procedure because claimant made a mistake in the address. Received.

# Médiation et arbitrage

Certaines déclarations de copropriété incluent des clauses particulières obligeant de référer tout conflit entre les copropriétaires et le syndicat – sauf l'injonction et les causes des petites créances – à l'arbitrage.

Si le processus est bien géré et ne porte pas à confusion, voilà une recette qui mérite d'être supportée. Mais il y a des pièges dans lesquels il ne faut pas tomber.

## D'abord la médiation

Généralement, ces clauses d'arbitrage dans les déclarations prévoient aussi un processus préliminaire de médiation obligatoire ce qui est à propos car l'arbitrage coûte de gros sous parfois.

La médiation se fait sans cérémonie, n'engage personne et même après une entente, une des parties impliquée, sinon toutes, peuvent changer d'idée et décider d'aller plus loin.

Nul besoin d'inscrire la médiation dans l'acte constitutif pour en profiter. Il suffit que les parties acceptent de se soumettre à la médiation, avec une personne choisie par elles, et de procéder.

Tous les syndicats de copropriété peuvent donc s'en prévaloir et nous connaissons plusieurs d'entre eux qui y recourent régulièrement. Les frais de procès – ou d'arbitrage – coûtent chers. Ceux de la médiation sont moins dispendieux, sinon inexistant, quand l'un ou l'autre des copropriétaires offre ses services.

Mais si jamais la médiation est dans l'acte constitutif, il faudra passer par là obligatoirement et suivre les prescriptions de votre règlement de l'immeuble.

## Ensuite l'arbitrage

Si la médiation échoue, il est prévu, dans ces déclarations, que le litige sera soumis à l'arbitrage.

Sachez tout de suite qu'il n'est pas essentiel d'avoir une clause dans la déclaration pour recourir à l'arbitrage. Si les parties s'entendent, tout le monde peut soumettre un litige à un arbitre. Les règles sont au Code de procédure civile<sup>1</sup>.

Mais si votre acte constitutif le prévoit, l'arbitrage sera alors obligatoire pour les parties.

## Règles d'application

Si en médiation le processus est flexible et les négociations se déroulent sans autres règles que celles formulées par les parties, il en est tout autrement lorsqu'il s'agit d'arbitrage.

Le processus d'arbitrage est encadré et ses résultats – la décision de l'arbitre ou des arbitres lorsqu'ils sont trois – sont contraignants. La décision est finale et sans appel, sauf s'il s'agit d'une question de droit; ce qui n'est pas simple.

## Differences

Durant la **médiation**, le médiateur peut discuter avec une partie sans la présence de l'autre et peut soumettre plusieurs scénarios de solutions au problème soulevé.

Le débat peut s'étendre et toucher plusieurs sujets mais il est toujours possible d'en arriver à un consensus permettant de solutionner le litige.

Le processus de médiation peut s'étendre sur une longue période et se dérouler un peu à la bonne franquette car il n'impose pas de formalités spéciales. Les règles de la médiation sont celles fixées par le médiateur en accord avec les parties.

La médiation – sauf la médiation dans le domaine familial qui découle d'une loi – est tout à fait libre de procédures et peut s'accommoder de toutes les façons et par toutes les parties.

Le processus **d'arbitrage** est différent.

D'abord l'arbitrage est prévu au Code de procédure civile et doit répondre d'un certain formalisme. Contrairement à la médiation, l'arbitrage doit suivre certaines règles.

L'arbitrage ressemble à un vrai procès devant un vrai juge au palais de justice à l'exclusion des règles conventionnelles et souvent étouffantes des tribunaux. Par exemple, il n'y a pas de rôle déterminé par le greffe. Les parties en arbitrage peuvent fixer le calendrier qu'elles veulent et procéder à leur aise.

## Les arbitres

Le Code de procédure civile prévoit trois arbitres<sup>2</sup> mais la plupart des déclarations fixent leur nombre à un.

Le choix de cet arbitre se fait de consensus entre les parties. En cas de mésentente, un juge nommera l'arbitre unique ou le troisième arbitre lorsqu'il y a un banc de trois arbitres<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> On retrouve les règles d'ordre public et supplétives aux articles 940 et suivants du Code de procédure civile.

<sup>2</sup> Le nombre de trois est celui fixé par le Code quand la convention d'arbitrage ne prévoit pas autre chose. Le Code prévoit que chaque partie se nomme un arbitre; le troisième est nommé par les deux parties. En cas de litige, le Code prévoit qu'un vrai juge peut nommer le troisième arbitre ou refuser l'arbitre unique.

<sup>3</sup> 941.1 et 941.2 Code de procédure civile

## Les avantages de l'arbitrage

L'arbitrage n'a pas que des défauts.

1. D'abord les résultats de l'arbitrage sont privés. Contrairement aux jugements qui sont publics.
  - *Personne d'autres que vous et les parties impliquées sont au courant des délibérations et des résultats sauf si jamais il y avait appel sur une question de droit ou d'abus flagrant de la part de ou des arbitres.*
2. Il est possible de procéder à l'arbitrage sans recourir aux services d'un avocat contrairement au tribunal régulier où le syndicat doit se faire représenter par avocat puisqu'il est une personne morale.
  - *Ceci est un avantage non négligeable sauf que dans la plupart des cas, le conseil d'administration ne sera pas complètement à l'aise de procéder sans un expert en droit pour s'assurer que tout ce qui se dit est conforme aux attentes. Mais si le litige concerne autre chose que du droit (contestation d'une décision du conseil sur un projet de rénovation de parties privatives par exemple) un architecte, un professionnel de la construction ou un simple connaisseur en bâtiment pourra faire l'affaire.*
3. L'audience et la décision sont autrement plus rapides que dans le système régulier;
  - *N'étant pas contraint à la procédure de fixation des dates d'audience il est bien évident que l'arbitrage peut se dérouler rapidement. Le seul inconnu est la vitesse avec laquelle l'arbitre rendra sa décision. Personne ne peut obliger un arbitre à rendre sa décision rapidement. C'est une situation agaçante mais dans au moins un cas où l'arbitre était d'une paresse exceptionnelle, les parties ont décidé de s'entretenir sans attendre la décision.*
4. Le déroulement de l'audience peut se faire n'importe où, n'importe quand et dans n'importe quel lieu.
  - *Ceci est un avantage non négligeable quand toutes les personnes impliquées – demandeurs, défendeurs, experts et témoins – sont à des distances appréciables du palais de justice mais tout à côté d'une salle de conférence ou d'une salle de réunion où peuvent avoir lieu les discussions.*
5. Toutes les délibérations sont orales contrairement à certaines obligations d'écrits lorsqu'on transige devant le tribunal.
  - *Il est de même des procédures qui ne sont pas empreintes du formalisme des règles de procédures déterminées par les règlements des tribunaux. Une façon de sauver des sommes appréciables quelques fois. Mais attention! Une ou les deux parties peuvent procéder par écrit.*



## Les défauts de l'arbitrage

Il n'y a évidemment pas que des avantages à l'arbitrage. Voici une liste succincte de certains de ces désavantages :

1. Les parties payent tous les frais.
  - *Le syndicat peut se retrouver avec une facture impressionnante. Il d'habitude prévu que les parties impliquées payent à part égales les frais de l'arbitre dont personne ne connaît à l'avance les coûts ainsi que les frais accessoires comme la salle d'audience, les secrétaires et autres personnels.*
2. La décision de l'arbitre est finale et sans appel
 

Si jamais la décision est vraiment pourrie pour une partie, elle devra travailler fort pour trouver la faille permettant d'aller en évocation devant la Cour supérieure ou la Cour du Québec et ce, selon les juridictions concernées.

  - *Mais ce n'est pas unique : les décisions de la cour des petites créances sont aussi sans appel. Quoiqu'aux petites créances, si jamais le juge se trompe, le plus que ça peut coûter à quelqu'un est 7,000\$ tandis que l'arbitrage peut concerner des sommes beaucoup plus importantes.*
3. Les résultats de l'arbitrage sont privés contrairement aux jugements qui eux sont publics.
  - *Vous retrouvez le même commentaire dans la section des avantages car c'est un avantage : personne d'autres que vous savez qu'il y a eu un litige. Un procès public laisse des traces et peut énervier quelques acheteurs.*
  - *Par contre, les décisions étant secrètes, nous ne pouvons connaître les tendances et nous ne saurons jamais (si vous ne nous le dites pas) quel arbitre serait plus ou moins recommandable dans ce genre de situation.*
  - *Il est aussi impossible de critiquer les décisions et, par conséquent, de les influencer.*

## En résumé

Il serait important aussi de lire l'article de M. Denoncin qui suit afin de bien vous orienter.

**Remarque :** ce texte n'est qu'informatif et dans un prochain bulletin, nous vous proposerons une étude plus détaillée de ce nouveau phénomène en copropriété qu'est l'arbitrage.

## Copropriété divise et arbitrage.

Dans l'optique d'un copropriétaire qui n'aime pas soumettre un litige à l'arbitrage, nous avons demandé à Gérald Denoncin, conseiller aux membres de l'Association, d'analyser la situation d'un syndicat de copropriété et du processus d'arbitrage obligatoire comme on la retrouve dans certaines déclarations de copropriété, face à la Loi de la protection du consommateur qui permet au consommateur de s'extraire d'une obligation de recourir à l'arbitrage.

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



### Loi sur la protection des consommateurs

Voici le libellé de l'article 11.1 de cette loi qui interdit de rendre obligatoire envers le consommateur d'une clause d'arbitrage obligatoire.

#### Stipulation interdite.

**11.1. (Dans un contrat de consommation) Est interdite la stipulation ayant pour effet soit d'imposer au consommateur l'obligation de soumettre un litige éventuel à l'arbitrage, soit de restreindre son droit d'estre en justice, notamment en lui interdisant d'exercer un recours collectif, soit de le priver du droit d'être membre d'un groupe visé par un tel recours.**

#### Arbitrage.

Le consommateur peut, s'il survient un litige après la conclusion du contrat, convenir alors de soumettre ce litige à l'arbitrage.

#### Question :

Voici les paramètres de la discussion:

ATTENDU QUE la déclaration de copropriété est un contrat;  
 ATTENDU QUE la loi sur la protection du consommateur s'applique à l'habitation;  
 QUESTION: Est-ce qu'une clause obligeant l'arbitrage dans la déclaration de copropriété est opérante ou pas?

#### Réflexion :

Nous retenons au moins deux choses de la lecture de la Loi sur la protection du consommateur:

1. Cette loi s'applique dans les relations entre consommateurs et commerçants;
2. Cette loi ne s'applique pas en matière de vente, location ou construction d'immeuble;

<sup>1</sup> Gérald DENONCIN fut membre du Barreau de Belgique durant 14 ans avant d'émigrer au Québec où il étudie en vue de son admission au Barreau du Québec. Il occupe actuellement des fonctions de gérant de copropriété tout en consacrant une dizaine d'heures par semaine pour répondre aux interrogations des membres à partir des bureaux de l'Association.



## Choisir l'arbitre

Même si le processus d'arbitrage est plus dispendieux que le recours aux tribunaux ordinaires, il y a des avantages certains à y recourir comme vous l'avez lu dans le texte sur l'arbitrage dans ce Bulletin.

Par contre, il y a un danger que le processus vous coûte beaucoup plus cher que nécessaire si vous vous en tenez à la lettre de l'écriture de votre clause d'arbitrage.

Ceci à cause d'une particularité de la clause de votre acte constitutif où il est dit que l'arbitre devra obligatoirement être un avocat ou notaire spécialisé en copropriété divise. (nos soulignés)

### Auto-proclamation

Or, un avocat ou un notaire spécialisé en copropriété n'existe pas dans le cadre d'une loi quelconque. Il s'agit d'une qualification créée de toute pièce pour se valoriser. Comme les marchands qui se disent *spécialistes du matelas, du plein air ou des patates frites*. Comme le balayeur de rue pourrait se prétendre *spécialiste en copropriété* en toute impunité.

« Spécialiste de la copropriété » ne veut rien dire. Toutes les personnes qui lisent ce Bulletin sont des spécialistes en copropriété. Alors, si vous êtes obligés de nommer un arbitre qui est avocat ou notaire, vous pouvez nommer absolument n'importe quel notaire ou avocat de votre choix. Ils sont tous et toutes *spécialistes en copropriété*.

### Groupement d'arbitres

Bien entendu, l'avocat ou le notaire que vous aurez consulté insistera pour vous convaincre de nommer un ou l'autre de la petite liste très sélective d'amis –avocats et notaires- qui s'affichent et s'annoncent « spécialistes en copropriété ». Il y a quelques années un groupe de juristes avaient mis sur pied un genre de Conseil dont le seul but était de regrouper les avocats ou notaires qui s'affichent « spécialistes en copropriété » - c'est-à-dire eux-mêmes - pour arbitrer des conflits en copropriété. Ces gens écrivent d'ailleurs beaucoup de déclarations de copropriété dans lesquelles ils incluent la clause d'arbitrage obligatoire.

N'allez pas croire que les juristes de cette liste sont incompétents, au contraire. Le Conseil compte de très bons juristes. Mais une clique est une clique et un titre est un titre, et la combinaison des deux peut vous valoir toute une facture. ▶

**RONA**

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

Vous êtes membres de l'ASQC !

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



Exemples disponibles chez les marchands participants seulement. Politique d'escomptes en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010.

Roger Leroux  
Estimateur



Calfeutrage-Étanchement  
Colmatage de Fissure  
Imperméabilisation

Rénovation / Restauration  
Rejointement de briques  
Membrane Hydrofuge

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

# Quand le conseil se trompe!

Il se peut que le conseil d'administration d'un syndicat de copropriété se trompe.

Pas par malice ou par mauvaise volonté mais la plupart du temps par manque d'information.

Si le conseil d'administration se prononce sur un sujet, quand il n'a pas le pouvoir de décider, il est possible que le tribunal le condamne à des dommages et intérêts.

Dans ces cas, comme les membres du conseil sont les mandataires du syndicat, ce sera au syndicat de payer pour leur erreur et non pas les administrateurs individuellement.

C'est pourquoi il est fortement suggéré de contracter une couverture d'assurances pour protéger le syndicat contre les erreurs de son conseil.

Même chose pour les copropriétaires. Si un copropriétaire, en dépit des lois et des conventions de la déclaration en vigueur, décide de passer outre, il devra en subir les conséquences.

Nous aimerions rappeler à tous les administrateurs des syndicats de copropriété du Québec que :

- a) le conseil d'administration a des pouvoirs immenses concernant la gestion de la copropriété divise. En fait, le conseil possède tous les pouvoirs SAUF ceux réservés en exclusivité aux copropriétaires;
- b) Les copropriétaires en groupe ou individuellement, ont les pouvoirs cités au Code civil.

## Voici la liste pouvoirs réservés en exclusivité aux copropriétaires :

- 1- Les quatre pouvoirs de l'article 1097 du Code civil sont :
  - a. Le syndicat ne peut pas acquérir (acheter) ou aliéner (vendre) une propriété (appartement du concierge par exemple) sans obtenir l'approbation d'une majorité de copropriétaires représentant 75% des voix de tous les copropriétaires;
  - b. Aucune transformation, aucun agrandissement ni aucune amélioration des parties communes de l'immeuble (ce qui comprend bâtie et terrain) ne peuvent se faire sans une approbation de 75% des voix de tous les copropriétaires;
  - c. Impossible d'ajouter des fractions (de nouveaux condos) sans les majorités requises pour l'approuver;



d'autoriser des transformations, des agrandissements ou des améliorations à des parties communes il y a des gommes qui s'avent de travers quand on informe le conseil qu'il n'a pas le pouvoir de décision sur ces sujets.

« Comment ça on n'a pas le droit d'accepter la construction d'une terrasse (ou l'installation d'un spa, d'un cabanon ou d'une gloriette<sup>1</sup>) sur le terrain arrière d'une maison de ville ou la pose d'une antenne sur le toit. Après tout, c'est nous autres, le conseil, qui mène ici. »

### Chez vous! Chez nous!

C'est vrai! Le conseil a beaucoup de pouvoirs, mais pas tous.

L'autorisation d'installer un spa, une terrasse ou une antenne appartient aux copropriétaires dans des proportions d'autorisation définies par la loi.

Parce que l'installation d'un spa, d'une terrasse ou d'une antenne c'est soit une transformation, une amélioration ou un agrandissement des parties communes. Et ça, mes amis, c'est du pouvoir exclusif des copropriétaires.

Pourquoi le pouvoir d'autoriser une transformation, un agrandissement ou une amélioration des parties communes appartient aux copropriétaires et non au syndicat? Parce que les parties communes appartiennent aux copropriétaires à 100%.

Le conseil est le mandataire du syndicat mais il n'est pas le propriétaire du syndicat. Le conseil administre les parties communes; il n'en dispose pas. Conséquemment, lorsqu'il s'agit de décider d'une modification au patrimoine du syndicat, qui appartient à 100% en indivision aux copropriétaires, seuls les « propriétaires » du patrimoine, en fait les copropriétaires, peuvent en décider.

### Le conseil gère, il ne possède pas.

Si le conseil oublie cette séparation des pouvoirs, il peut en résulter des coûts financiers pour le syndicat.

Par exemple, s'il accepte l'installation d'un cabanon sur les parties communes sans obtenir les approbations requises des copropriétaires, n'importe qui pourra demander au tribunal d'émettre une injonction afin d'éliminer le cabanon.

Si c'est le cas, nous devons assumer que le copropriétaire bénéficiant du cabanon ne sera pas très heureux et tentera d'obtenir compensation pour les conséquences de cette erreur du conseil d'administration.

### Un exemple d'erreur

Depuis le nouveau code civil de 1994, plusieurs conseils d'administration ont excédé leurs pouvoirs sans nécessairement créer des situations de dommages. Mais certains dossiers ont provoqué l'obligation, pour le syndicat, de dédommager des copropriétaires pour des « erreurs » ou des « omissions » dont il est responsable.

Voici une petite histoire pour illustrer ce que nous vous expliquons<sup>2</sup>.

Une copropriété haut de gamme comprend 17 étages et 211 appartements desservis par quatre colonnes d'ascenseurs, chacune permettant l'accès à un palier où sont situées deux unités. L'espace entre les appartements et l'ascenseur sont des parties communes qui deviennent à usage restreint si un seul copropriétaire acquiert les deux appartements de ce palier.

Une des restrictions de cet usage<sup>3</sup> de l'espace entre les 2 portes des appartements et l'ascenseur (partie commune) concerne le droit de tous les copropriétaires de l'étage de l'immeuble – qui est ceinturé d'une coursive – d'accéder à cet ascenseur par un petit corridor allant de la coursive à l'ascenseur<sup>4</sup>.

Il y a plusieurs années, la propriétaire d'un de ces appartements s'est informée au conseil de la possibilité d'aménager l'espace si elle achetait son voisin. Suite à un accord tacite, elle a commandé des plans à son architecte et a déposé une demande formelle auprès du conseil. Ce dernier ne voyant aucun problème avec la demande l'a approuvée en mettant comme condition qu'un membre du conseil serait mandaté pour surveiller la construction. Ce qui fut fait.

Le coût des rénovations a été d'environ 50 000 \$.

Pendant ce temps, deux autres copropriétaires ont décidé, sans en parler au conseil et sans requérir les autorisations prévues à l'article 1097 du Code civil, d'aménager l'espace entre les deux appartements jumelés et l'ascenseur.

## Le temps passe mais la cause demeure...

Les années ont passé et les perceptions ont changé. Des copropriétaires se sont plaints et le conseil, dont plusieurs membres ont changé depuis le début de l'affaire, s'est vu contraint de recourir à une requête en injonction pour forcer ces copropriétaires à respecter la loi et les conventions de la déclaration de copropriété.

Les trois copropriétaires qui n'ont pas reçu les approbations de

<sup>1</sup> Mieux connue sous le nom de Gazebo

<sup>2</sup> Mieux connue sous le nom de Gazebo

<sup>3</sup> SDC Le Northcrest c. Batah; 500-17-013787-034 (ASQ 893-2009)

<sup>4</sup> L'appellation « usage restreint » n'est pas une fantaisie du législateur. L'usage « exclusif » d'une partie commune peut être sujet à une limitation quelconque. Comme c'est le cas ici pour les servitudes.

<sup>4</sup> Il est reconnu que l'usage de cette servitude soit en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles.

l'article 1097 incluant celle qui a obtenu l'accord du conseil sont intégrés à la requête pour faire démolir les aménagements sur les espaces communs entre les ascenseurs et les portes des deux appartements.

Le tribunal a, devant la preuve de l'absence de consentement des copropriétaires, ordonné la démolition des trois aménagements.

Sauf que, dans le cas de la madame qui avait obtenu la permission du conseil d'administration, elle a demandé le remboursement des coûts d'aménagement et des travaux exécutés. Elle fut exaucée et le syndicat a dû rembourser 45 000 \$ à madame la copropriétaire<sup>5</sup>.

Comme les deux autres copropriétaires ne pouvaient prouver une faute du conseil, quoique l'un a plaidé qu'il en avait « discuté » avec des administrateurs, ils n'ont pas eu raison. Ils devront démolir à leurs frais.

### Ordre public

L'article 1097 du Code civil est d'ordre public. Ordre public complet et direct duquel on ne peut dévier avec une entente quelconque. Quand on parle de transformation de parties communes, parties communes qui appartiennent à tous les copropriétaires, – nous ne le répéterons jamais assez - les propriétaires de ces parties doivent accepter qu'on les modifie.

Accorder l'usage restreint de certaines parties communes à l'un ou plusieurs des copropriétaires est une concession de la collectivité. Elle est inscrite à l'acte constitutif, car au moins 75% des voix de tous les copropriétaires y ont consenti.

Pour les copropriétaires, accorder l'usage restreint d'une partie des parties communes revient à renoncer à utiliser de ces mêmes parties communes auxquelles ils avaient accès. C'est pourquoi (encore une fois) leur approbation est requise.

Le reste des parties communes – c'est-à-dire tout ce qui n'est pas à usage restreint - appartient à tous et toutes. C'est à eux de décider si on en change la vocation, l'apparence ou la contenance, pas au conseil d'administration. ▶



<sup>5</sup> Il est à noter que le juge, dans ses justifications, a noté particulièrement que cette somme de 45,000\$ était la seule soumise par la copropriétaire comme remboursement. Laissant soupçonner qu'advenant une requête en dommages plus élevée, le tribunal l'aurait peut-être examinée de plus près.

## Bonhomme sept heures

**Au cours de leur vie d'administrateur, plusieurs d'entre vous ont entendu ou rencontré un conférencier ou un gourou de la copropriété déclamer que les membres du conseil d'administration peuvent être condamnés personnellement à payer une condamnation découlant d'une erreur qu'ils ont commis.**

**Sachez tout de suite qu'ils n'ont pas raison. Dans la majorité des cas, il peut s'agir d'une tactique pour vous influencer et obtenir une décision de votre part mais en leur faveur.**

### Motivation secrète ?

Ces clameurs de malheurs sont généralement des professionnels de talent, nés pour faire peur au monde. Leur motivation est personnelle, mais c'est peut-être une question de vouloir s'affirmer ou ça peut être une question de forcer les administrateurs à croire qu'ils ont besoin de leurs services. Peu importe, ces annonceurs de catastrophes ont tort.

Sachez que jamais, au grand jamais, un administrateur n'a été condamné à payer personnellement un unique sou à qui que ce soit pour avoir participé à une décision d'un conseil d'administration. Ni dans un syndicat de copropriété, ni dans une compagnie quelconque, nulle part en Amérique du Nord<sup>1</sup>.

Partout, spécialement ici en copropriété divise, la loi demande aux membres des conseils d'administration – aussi appelés « administrateurs » - d'être honnêtes dans leurs jugements, loyaux envers la personne morale qu'ils servent, diligents et prudents dans les décisions qu'ils prennent tout en agissant de bonne foi<sup>2</sup>.

### Seul le pape est infaillible ... de temps en temps!

Aucune loi ne peut imposer l'inaffabilité, car la personne humaine, par nature, est faillible.

L'humain se trompe. Tout le monde peut se tromper y compris l'assemblée des copropriétaires qui élit les mauvaises personnes pour siéger au conseil.

Conséquemment, un requérant, possiblement un copropriétaire, qui poursuivrait les membres du conseil pour se faire compenser suite à une décision du conseil lui ayant porté préjudice, verrait sa requête déboutée par le tribunal. Ça se voit souvent; surtout à la Cour des petites créances.



### Immunité totale?

Ne croyez cependant pas que le conseil d'administration du syndicat peut décider n'importe quoi n'importe quand et regarder le syndicat payer pour les gaffes qu'il commet.

Il y a des limites à la témérité et à la « naïveté ». L'article 321 du Code civil est clair à ce sujet :

*L'ADMINISTRATEUR EST CONSIDÉRÉ COMME MANDATAIRE DU SYNDICAT. IL DOIT, DANS L'EXERCICE DE SES FONCTIONS, RESPECTER LES OBLIGATIONS QUE LA LOI, L'ACTE CONSTITUTIF ET LES RÈGLEMENTS LUI IMPOSENT ET AGIR DANS LES LIMITES DES POUVOIRS QUI LUI SONT CONFÉRÉS.*

Si la preuve démontrait que le conseil a agit de mauvaise foi dans la prise d'une décision hors de sa compétence, le tribunal pourrait décider qu'il ne la trouve pas drôle et pourrait décider de tenir personnellement responsable chacun des administrateurs ayant pris part à cette décision dite « illégale ».

### Parapluie

D'ailleurs, le Code civil contient une clause permettant la dissidence afin de tenir à couvert un membre du conseil (administrateur) inconfortable avec une décision. L'article 336 du Code civil dit :

**Sauf s'il y avait fraude ou malversation, jamais, dans l'histoire nord-américaine de la vie corporative, un membre de conseil d'administration d'une personne morale – syndicat de copropriétaires compris - n'a été condamné à payer personnellement quoi que ce soit à qui que ce soit pour une erreur que le conseil aurait commise et dans la décision de laquelle il aurait participé. S'il y a condamnation, c'est à la personne morale de payer la somme due.**

*« TOUT ADMINISTRATEUR EST RESPONSABLE AVEC SES COADMINISTRATEURS, DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, À MOINS QU'IL N'AIT FAIT CONSIGNER SA DISSIDENCE AU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS OU À CE QUI EN TIENIT LIEU. (...) »*

Cette clause n'est pas là pour rien. Elle permet à un membre du conseil de dégager sa responsabilité vis-à-vis une décision qu'il juge incorrecte ou carrément illégale.

### Un petit exemple parmi plusieurs

Quelles pourraient être les circonstances amenant un administrateur à inscrire sa dissidence? Disons que, face à un déficit budgétaire, le conseil décide d'investir une somme importante de son budget dans des billets de loterie. Les billets de loterie ne sont pas dans la liste des placements présumés sûrs apparaissant à l'article 1339 du Code civil<sup>3</sup>.

Par conséquent, le conseil risque une perte importante en décidant ce genre de placement et advenant une perte (ce qui est très probable dans ce cas-ci), il est possible que le tribunal ne reconnaise pas qu'il s'agisse d'une décision prise dans les règles de l'article 322 du Code civil (honnêteté, loyauté, diligence et prudence) et encore moins d'une décision prise de bonne foi.

Dans un cas comme celui-là, les chances (!) seraient fortes que le tribunal condamne personnellement chacun des administrateurs, ayant pris part à la décision, à rembourser le syndicat des pertes qu'ils auront occasionnées. De son côté, l'administrateur ayant inscrit sa dissidence serait exonéré.

Autrement, il est impossible que les membres du conseil soient appelés à payer de leur poche les dommages qu'une décision prise de bonne foi aurait causés. **C'est pourquoi il faut assurer le conseil d'administration contre les conséquences de ses décisions.** ▶

<sup>1</sup> Nous limitons notre affirmation au territoire que nous connaissons dans ce domaine.

<sup>2</sup> 322 et 6 du Code civil;

<sup>3</sup> Cette liste est longue. Pour la lire, allez sur le site [www.ASCQ.qc.ca](http://www.ASCQ.qc.ca), cliquez sur LIENS et sur CODE CIVIL. Glissez jusqu'à l'article 1339.

**ENGITEC INC. GROUPE ENGITEC**

DAN SOLOMON, ING.  
• GESTION IMMOBILIÈRE  
• PROPERTY MANAGEMENT

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

**DRY-SEC**  
  
**Spécialiste en conduits de sécheuse**  
**514 337-5111**  
[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)

**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](http://WWW.CONDOMANAGER.COM)

**MAÇONNERIE DEMERS INC.**  
COMMERCIAL – INDUSTRIEL

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

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

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

Robert Flowers (514) 878-3828

**SOGECO**  
spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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

**CONSULTEK**  
EXPERT • CONSEIL

FERNAND LEMAY, T.P.

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

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

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

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

Courriel : fprudhomme@ppa.qc.ca  
Site Internet : [www.ppa.qc.ca](http://www.ppa.qc.ca)

**Techcon**  
Conseillers en bâtiments

**TBS**  
875, 53<sup>e</sup> Avenue  
Lachine (Québec)  
H8T 2Z7

**Ian Alexander, BA, M.P.A.**  
Spécialiste en enveloppe du bâtiment et en infiltrations d'air et d'eau

Tél. : 514 637-2561  
Cell. : 514 795-3567  
Téléc. : 514 637-3511  
alexih@videotron.ca

[www.techconbuildingservices.com](http://www.techconbuildingservices.com)

**CBEQ • ASCQ • FSI**

**COMMUNICATION CondoMARKETING**

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

WWW.condomarketing.ca

## Message aux syndicats du Québec

# Pouvoirs et devoirs des pompiers

Un vent bizarre, aux allures de « power trip », souffle actuellement sur le Québec.

Pour des raisons inconnues les pompiers font le tour des bâtiments de leur district pour les inspecter, calepin à la main. Par la suite, ils ordonnent, menacent et intimident les syndicats de copropriété afin qu'ils se conforment à de nouvelles lois et à de nouveaux règlements et ce, sous peine d'amendes.

Faut vraiment qu'il y ait peu de sinistres par les temps qui courent pour que nos pompiers, autrement très bien payés, aient le temps de nous harceler de la sorte.

### Qu'en est-il au juste ?

Disons d'abord que les pompiers existent et agissent en vertu d'une loi : *la Loi sur la sécurité incendie*<sup>1</sup>. À cette loi peuvent se greffer des règlements municipaux qui ne peuvent pas limiter la portée de la loi provinciale.

Quels sont les devoirs de ces pompiers?

Pour le savoir, il faut lire l'article 40 de la loi qui liste les pouvoirs et devoirs de ces vaillants personnages qui font un travail efficace et vraiment apprécié lorsqu'il y a un sinistre.

Sachez que les pompiers devraient être bienvenus chez vous en autant qu'ils y viennent pour vous aider à structurer un plan d'évacuation ou d'urgence mais il ne faut pas qu'ils exagèrent.

Comme tout le monde (policiers compris) personne ne peut entrer chez vous sans être invité ou sans mandat délivré par un juge.

### Rôle des pompiers

Le rôle principal des pompiers est d'éteindre des incendies.

En parallèle à cela, les pompiers ont le devoir d'intervenir dans tous les sinistres qui ne seraient pas des incendies. Le tout, dans le cadre des pouvoirs et devoirs listés dans la loi.

Comme nous ne voulons pas vous faire croire qu'on invente, voici la liste des pouvoirs et devoirs des pompiers œuvrant sur le territoire du Québec :

#### LOI SUR LA SÉCURITÉ DES INCENDIES

##### CHAPITRE I

##### OBJET ET APPLICATION DE LA LOI

40. Pour accomplir leurs devoirs lors d'un incendie, d'un sinistre ou d'une autre situation d'urgence, les pompiers peuvent entrer dans tout lieu touché ou menacé ainsi que dans tout lieu adjacent dans le but de combattre l'incendie ou le sinistre ou de porter secours.

#### Pouvoirs des pompiers.

Dans les mêmes conditions et sous l'autorité de celui qui dirige les opérations, ils peuvent également :

1. entrer, en utilisant les moyens nécessaires, dans un lieu où il existe un danger grave pour les personnes ou les biens ou dans un lieu adjacent dans le but de supprimer ou d'atténuer le danger ou pour porter secours;
2. interdire l'accès dans une zone de protection, y interrompre ou détourner la circulation ou soumettre celle-ci à des règles particulières;
3. ordonner, par mesure de sécurité dans une situation périlleuse et lorsqu'il n'y a pas d'autres moyens de protection, l'évacuation d'un lieu;
4. ordonner, pour garantir la sécurité des opérations et après s'être

assuré que cette action ne met pas en danger la sécurité d'autrui, de cesser l'alimentation en énergie d'un établissement ou, s'ils peuvent le faire par une procédure simple, l'interrompre eux-mêmes;

5. autoriser la démolition d'une construction pour empêcher la propagation d'un incendie ou d'un sinistre;

6. ordonner toute autre mesure nécessaire pour rendre un lieu sécuritaire;

7. lorsque les pompiers ne suffisent pas à la tâche, accepter ou requérir l'aide de toute personne en mesure de les assister;

8. accepter ou réquisitionner les moyens de secours privés nécessaires lorsque les moyens du service sont insuffisants ou difficilement accessibles pour répondre à l'urgence d'une situation.

### Pas de pouvoirs policiers

Comme vous le lisez, les pompiers ne sont pas des policiers et ne peuvent pas « ordonner » la correction de ce qu'eux décident être un défaut de construction ou « ordonner » de ne plus utiliser les foyers par exemple.

Mais, comme ils portent l'uniforme, quelques uns peuvent se sentir investis du pouvoir de régler votre vie et agir comme des empereurs. Mais c'est une illusion ! Alors, soyez gentils mais si un pompier se montre insistant, envoyez le promener.

### Devoir du citoyen

En parallèle, la loi prévoit un devoir du citoyen. Il est à l'article 4 et se lit comme suit :

4. Toute personne doit veiller à supprimer ou réduire les risques d'incendie en faisant preuve de prévoyance et de prudence à cet égard

Cet article est un vœu pieux et non pas un ordre de faire ou de ne pas faire quelque chose.

En d'autres mots, la loi vous demande d'agir prudemment et de ne pas poser de geste qui aurait pour effet de créer un risque ou d'aggraver un risque.

### Municipalité

Les municipalités demandent à leurs pompiers de vérifier certaines règles et de travailler à des programmes de prévention mais rien dans la loi ne permet aux pompiers de donner des ordonnances et encore moins d'émettre des billets d'infractions.

Mais il faut reconnaître que les uniformes donnent du prestige et servent quelques fois à impressionner. C'est toutefois tout !

<sup>1</sup> L.R.Q., chapitre S-3.4 – Cette loi, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2000, remplace la Loi sur la prévention des incendies, L.R.Q. c. P-23 qui est maintenant abrogée.

**amec**

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

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

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

1-866-943-AMEC

**ATHENA energy**

La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

**GESTION JACQUES MILLAIRE**  
CONSULTANT EN COPROPRIÉTÉ

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

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

**GAMMA**

**SERVICES IMMOBILIERS**  
gammasi.com  
gestion résidentielle - condominium - commerciale

**Alain Boulérice**  
président

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

**Gestior**  
Gestion immobilière

**Danielle Macpherson**  
Vice-présidente

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

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

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

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

950, boul. Moody, bureau 200  
Terrebonne (Québec) J6W 3K8  
Tél. : 450 471-8804  
Sans frais : 1-800-628-8895  
Fax: 450 471-1734

**RICHARD LAVOIE**  
AVOCAT

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

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

**St-Pierre & Associés**  
SCIENCE DU BÂTIMENT  
Service de génie-conseil en science du bâtiment et réfection de structures

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

**CONDO ressources.com** Question? Conseil Expert Problème?  
Gestionnaires Copropriétaires Solution» vous répondent en 48 heures!

Nos professionnels et experts

L'Association des syndicats de copropriété du Québec

# 20 ANS AU SERVICE DE L'ASCQ

**A**u cours des dernières semaines, nous avons reçu plus d'une centaine de messages de bons voeux pour souligner les **20 ans** de présence à l'Association de M. Charlebois. D'ailleurs, plus de 80 personnes se sont déplacées pour participer au 5 à 7 du 14 octobre 2009 tenu à nos bureaux de Montréal.

Il nous est impossible de reproduire tous les mots de remerciements, mais le message est clair : les membres tiennent à ce que M. Charlebois demeure encore longtemps au service de l'association. Merci à toutes et tous pour votre implication et votre appui aux activités de l'ASCQ. Soyez assurés que nous allons tout faire pour bien seconder M. Charlebois afin que ce dernier se sente solidement appuyé et qu'il soit avec nous tous pour les **20 prochaines années** !

#### De la part de toute l'équipe de l'ASCQ et de l'Institut de la copropriété

- **Sylvain D. Clermont**, vice président, marketing et affaires publiques
- **Gaston Gourde**, vice président (Québec et Est du Québec)
- **Me Michel Desrochers**, avocat associé
- **Me Paul-André LeBouthillier**, avocat associé
- **Gérald Denoncin**, consultant en copropriété
- **Asma Kochbati**, services aux membres
- **Josée Charlebois**, directrice du personnel
- **Jonathan Marcil**, informaticien
- **Danièle Ménard**, réceptionniste
- **Guy Thouin**, Institut de la copropriété

Bonjour Monsieur Charlebois,

Les membres du conseil d'administration du Syndicat de la copropriété Le Bourdage vous félicite et vous remercie pour les 20 ans que vous avez généreusement consacrés aux administrateurs des copropriétés du Québec. Nous avons tous bénéficié de vos judicieux conseils qui nous ont souvent permis d'éviter des erreurs de gestion.

Que la santé vous accompagne pour toutes les années à venir!

Le Syndicat de la copropriété Le Bourdage (Québec)  
Par : Huguette Trottier, présidente  
Thérèse Ménard, vice-présidente  
Raoul Berthelot, trésorier

*M. Michel G. Charlebois*  
Les syndicats de copropriétaires des Roseraies d'Anjou sont heureux de s'associer à toutes les voix soulignant les 20 ans que vous avez passés à la direction de l'Association des Syndicats de Copropriété du Québec.

*Nous vous remercions sincèrement pour les nombreuses heures passées à traiter nos dossiers, à encadrer nos démarches, à nous représenter auprès des instances gouvernementales de tous ordres.*

*Votre disponibilité proverbiale et votre capacité phénoménale de travail demeurent pour nous le meilleur gage de l'essor de notre Association que vous avez menée à un niveau enviable. Avec nos meilleurs remerciements.*

*W. MacLellan*  
*Michel Léveillé*  
*Lydie Desjardins*

## Tax credit for home renovation!

In reference to text « HOME RENOVATION TAX CREDIT : THE BASIC FOR FEDERAL » published in our June 2009 Bulletin we wish to remind all that only the Federal Tax Credit concerns any of your co-owners.

### Note:

*Provincial credit is for paid renovation in private portions only. Nothing spent by a syndicate of co-ownership can apply.*

### Federal credit is exclusively for a co-owner:

- a) That is a physical person;
- b) That lives in the private portion as his main residence;
- c) That pays federal income taxes;

Then this co-owner can include, in the calculation of his credit, his share of what the syndicate did pay, pays or will pay between January 27, 2009 and February 1, 2010 to conserve the immovable. In other words, any penny paid by the syndicate from the contingency fund is covered by this (now passed) federal law.

### Syndicate's duty

The only duty of the syndicate is to inform the co-owners of the amounts paid by the contingency fund during that period.

### Co-owners' section

The tax credit must be calculated as follow:

15% of any amount paid for renovation – including expenditure by the syndicate of co-ownership on the structure of the immovable - above 1,000\$ up to 10,000\$.

### Example No1:

Let's pretend that the share of one co-owner in the syndicate is 3%.

In his apartment, this co-owner made renovation in kitchen and bathroom: 2,000\$;

Syndicate spends 100,000\$ to redo roof and windows. Share of co-owner is 3,000\$ (3% of 100,000\$) Therefore this co-owner did contribute for 3,000\$ in the syndicate's expenditure.

Total admissible expenditure for the federal tax credit: 5,000\$ (2,000\$ kitchen + bathroom and 3,000\$ for is part of co-ownership's contingency funds)

**Calculation:** 5,000\$ (eligible) less 1,000\$ deductible = 4,000\$ X 15% = 600\$. Co-owner will deduct this 600\$ from what he owes the federal taxman.

### Example No 2:

Let's pretend that the share of one co-owner in the syndicate is 3%

In his apartment, this co-owner made renovation of kitchen and bathroom: 12,000\$;

Syndicate spends 100,000\$ to redo roof and windows. Share of co-owner is 3,000\$ (3% of 100,000\$) Therefore this co-owner did contribute for 3,000\$ in the syndicate's expenditure.

Total admissible expenditure for the federal tax credit: 15,000\$ (12,000\$ kitchen + bathroom and 3,000\$ for is part of co-ownership's contingency funds)

**Calculation:** 15,000\$ (eligible) less 1,000\$ deductible = 14,000\$ X 15% = 2,100\$. Maximum **1,350\$**

Co-owner will deduct this 1,350\$ from what he owes the federal taxman.

### Catch

Please inform your co-owners that if one does not pay taxes to federal government, there will be no tax credit for him.

On provincial level, if ever a co-owner does not owe income tax this year he/she will receive a cheque for the amount of the credit.

## Crédit d'impôt pour rénovation

Pour le bénéfice de vos copropriétaires, voici un résumé de l'application des programmes de crédit de taxes pour rénovations domiciliaires en regard des obligations du syndicat de copropriétaires.

### Avis important

*Sachez tout de suite qu'au niveau provincial, seules les dépenses faites pour des rénovations à l'intérieur de la partie privative sont éligibles. Le syndicat n'a rien à voir avec le programme provincial.*

### Le programme fédéral

Un copropriétaire éligible au crédit fédéral si :

- a) Il/elle est une personne physique ;
- b) Dont la partie privative est sa résidence principale ;
- c) Qui verse des impôts au niveau fédéral ;

À ces conditions, un copropriétaire pourra inclure dans son calcul de redevance la portion de sa quote-part dans le paiement par le syndicat d'une dépense faite pour conserver l'immeuble entre le 27 janvier 2009 et le 1er février 2010.

### Devoir du syndicat

Le seul devoir du syndicat est d'informer les copropriétaires des dépenses faites par le fonds de prévoyance durant cette période.

### Le copropriétaire

Voici comment le crédit se calcule :

15% de toutes sommes dépensées pour rénover sa partie privative ou (sa quote-part) des dépenses du syndicat (fonds de prévoyance) pour les parties communes jusqu'à un maximum de 10,000\$ moins 1,000\$ déductible. Donc 15% de 9,000\$ maximum.

### Premier exemple

Disons que la quote-part d'un copropriétaire dans le syndicat est de 3%.

Disons qu'il a rénové sa cuisine et sa salle de bain pour 2,000\$.

Disons que le syndicat a dépensé 100,000\$ pour refaire le toit et les fenêtres. Sa quote-part de 3% dans la dépense du syndicat donne 3,000\$.

Total des dépenses du copropriétaire admissible au programme fédéral est de 5,000\$ (2,000\$ personnel + 3,000\$ quote-part du fonds de prévoyance)

**Calcul :** 5,000\$ éligible moins 1,000 déductible = 4,000\$ X 15% = 600\$. C'est ce montant (600\$) que le copropriétaire déduira de l'impôt payable au fédéral.

### Deuxième exemple

Disons que la quote-part d'un copropriétaire dans le syndicat est de 3%.

Disons qu'il a rénové sa cuisine et sa salle de bain pour 12,000\$ (armoires, planchers, etc. mais pas les appareils)

Disons que le syndicat a dépensé 100,000\$ pour refaire le toit et les fenêtres. Sa quote-part de 3% dans la dépense du syndicat donne 3,000\$.

Total des dépenses du copropriétaire admissible au programme fédéral est de 15,000\$ (12,000\$ personnel + 3,000\$ quote-part du fonds de prévoyance)

**Calcul :** 15,000\$ éligible moins 1,000 déductible = 14,000\$ X 15% = 2,100\$. Sauf que le maximum de crédit est de **1,350\$**.

C'est ce montant maximal de 1,350\$ que le copropriétaire déduira de l'impôt payable au fédéral.

### Petit détail important

S.V.P. avisez vos copropriétaires qu'ils doivent payer des impôts au fédéral pour bénéficier du crédit d'impôt. Pas d'impôt payable, pas de crédit. Au fédéral seulement.

Au provincial, si le copropriétaire ne paye pas d'impôt, il recevra un chèque.

## Le Colloque annuel de l'ASCO

# LE COLLOQUE

## annuel de l'ASCO, un franc succès.



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

Plus de deux cents participants ont assistés à des conférences et discussions traitant de sujets d'actualité. Tous ont eu l'opportunité de visiter et de questionner les spécialistes exposants présents le 31 octobre dernier.



FONDS DE PRÉVOYANCE  
PLAN DE GESTION DE L'ACTIF  
ASSURANCES D'IMMEUBLES  
VALEUR AJOUTÉE SUR INVESTISSEMENT  
CHARGES COMMUNES  
GESTION DES GRANDS TRAVAUX  
ASCENSEURS  
TOITURES



Patrice Asselin, Samir Hanitouche – Groupe MIRO



M. Daniel Fortier, M. Alain Boulérice, M. Jean Caron, M. Lebouthillier et M. Lavoie



M. Patrick Ménard, M. Hubert St-Pierre et M. Réjean Touchette



Eric Tremblay, Jinny Kan  
- Mini entrepôts Dauphin



Léo Martin - Fenestra



Normand Lavallée  
- Athéna Énergies Marketing Inc.



Bernard Bousseau – Racine & Chamberland



Vicky Gauthier, Alain De Sylva - RONA Inc.



Fernand Lemay - Consultek



Vianney Locas – Betonel



Robert Plante, Julie Grenier - SPE Valeur Assurable



Jean-Pierre Takacs, Luc Paquette  
- Distinction Services Plus Inc.

*Merci à tous les exposants*

# INFOCONDO

[Lettres de membres]



CONDONIUM LES GALERIES D'ANJOU  
7150 M.B. Jodoine # R02  
Anjou, Québec H1J 2J3  
514-351-3581

Anjou, 7 octobre 2009

Construction Argus Inc.  
C.P. 9  
Kirkland, Quebec  
H9H 0A2

Bonjour Monsieur Houle et Madame Tessier,

Sujet : TRAVAUX DE MAÇONNERIE  
PROJET : 08-892

Suite à notre conversation téléphonique d'aujourd'hui, nous vous incluons notre chèque de \$145,744.20 en paiement final de votre facture no. 1280 du 2 octobre 2009.

Nous tenons à vous féliciter de votre travail, spécialement de vos 2 équipes « LES MEILLEURS ». André, votre contremaître, est une personne très compétente. Nous avons eu un service impeccable et nous vous en remercions.

Tel que mentionné, le chèque sera récupéré demain matin à mon bureau.

Vous remerciant de votre collaboration, veuillez accepter nos salutations les meilleures.

CONDONIUM LES GALERIES D'ANJOU

PAR : Dorian Cadieux  
Administratrice

P.J.

Bonjour Monsieur Charlebois,

Avant d'exécuter les travaux aux Condominiums Galeries D'Anjou, dont vous avez reçu une lettre de témoignage de satisfaction, les mêmes équipes spécialisées ont travaillé sur l'enveloppe du bâtiment au 6995 boul. Gouin Est, Montréal pour le Syndicat des copropriétaires domaine des Prairies Phase 1.

Dans ce projet, nous avons travaillé à faire d'abord une expertise et établir les problèmes à corriger avec St-Pierre & associés, et, par la suite, main dans la main avec la firme Hubert St-Pierre & Associés, nous avons exécuté tous les travaux pour corriger toutes les déficiences de l'enveloppe de ce bâtiment de dix étages.

Il y avait entre autres des problèmes de flUAGE, de dilatation, d'expansion, de structures de même qu'un support inadéquat des briques sur seulement 1/3 de leur largeur. Finalement, nous avons corrigé tous les problèmes à la satisfaction des administrateurs.

Veuillez donc trouver ci-joint le certificat d'approbation finale des travaux émis par la firme Hubert St-Pierre & Associés ainsi que notre état de compte de 869 630,08 \$ qui a été payé dans son intégralité.

Avec chacun de ses clients, Construction Argus a comme politique d'établir des bases solides afin de jeter les bases de longues relations d'affaires. Nos relations sont basées sur la loyauté et la transparence, dans l'identification des problèmes et d'établir avec les clients des pistes de solution durables et à long terme.

Agréer nos meilleures salutations.

Construction Argus  
Jean-Louis Houle  
Expert en restauration de bâtiments.

## Gibeau Calfeutrage Inc.

vous aide à équilibrer votre budget



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

FINANCEMENT  
SANS INTERMÉDIAIRE

\* Sous certaines conditions

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

[www.gibeaucalfeutrage.com](http://www.gibeaucalfeutrage.com)  
[gibeaucalfeutrage.com](http://gibeaucalfeutrage.com)



Experts en restauration de bâtiments/  
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

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

License RBQ : 2543-4697-04

## LA GESTION D'IMMEUBLE DE GRANDE TAILLE : une spécialité.

**A**vant de vous entretenir de la gestion d'immeuble de grande taille, j'aimerais prendre quelques lignes et remercier l'ASCQ de m'avoir permis de vous adresser la parole lors du colloque du 31 octobre dernier. Comme à l'habitude, le colloque était très bien organisé et ce fut, encore une fois, une journée très agréable. Normalement, c'est dans la salle que j'assiste aux colloques, cette fois-ci, j'étais encore présent, mais à titre de conférencier.

Accompagné de M. Daniel Fortier, président du conseil d'administration du Condo Promenade des îles, nous avons entretenu l'auditoire sur le sujet suivant : Grands travaux et rénovations dans un syndicat de grande taille (plus de 100 unités). Au Condo Promenade des îles, un immeuble de 353 unités situé à l'île Paton, nous sommes à refaire une partie de la dalle de garage. Ceux qui étaient présents lors du colloque ont pu apprécier l'ampleur des travaux en visionnant les photographies. J'ai eu l'occasion de vous entretenir sur le rôle du gestionnaire dans un tel projet et, comme vous avez pu le constater, ses fonctions sont multiples. M. Daniel Fortier vous a livré son témoignage sur le rôle du conseil d'administration qui s'est impliqué de façon quotidienne dans ce projet qui, non seulement nous occupe, mais nous préoccupe très souvent.

À en juger par la réaction des gens qui sont venus nous voir après la conférence, je peux dire, bien humblement, qu'autant les propos de M. Fortier que les miens semblent avoir encouragé plusieurs membres de conseil d'administration qui se sentent souvent démunis face à des travaux d'une telle ampleur. Si le temps mis à notre disposition pour vous faire part de notre projet a pu aider les gens de quelques façons que ce soit dans la réalisation de leur propre projet, notre intervention aura atteint son but.

Le titre de l'article est révélateur de mon opinion en ce qui concerne la gestion d'immeuble. En effet, la gestion d'immeuble de grande taille, plus de cent unités par exemple, comporte assez de particularités pour que l'on puisse affirmer qu'il s'agit bien d'une spécialité.



Un immeuble de grande taille n'est pas seulement que quelques portes de plus. Un syndicat de 150 unités n'est pas trois syndicats de 50 unités chacun. C'est bien plus que cela. Autant au point de vue de son architecture, de ses équipements techniques, de ses services, de sa hauteur, de son importance dans son milieu et de son prestige, un immeuble de grande taille est différent des autres.

Il faut prendre un soin particulier d'un tel immeuble parce qu'il fait souvent figure de référence dans son milieu. Tous ceux qui demeurent dans l'environnement d'un immeuble de grande taille profitent de sa présence. Combien de fois entend-t-on des phrases telles : je demeure tout près du Château du Petit Prince, tu sais l'immeuble immense au bord de l'eau? Bien sûr que je le connais répond son interlocuteur. Cet immeuble est devenu la référence de son milieu. Le gestionnaire et le conseil d'administration ne doivent jamais perdre de vue une telle importance.

Les équipements techniques d'un immeuble de grande taille diffèrent grandement de ceux d'un petit immeuble. Les grands immeubles sont tous dotés d'ascenseur, souvent multiples, de systèmes de ventilation sophistiqués. Les équipements pour la prévention des incendies y sont différents et beaucoup plus complexes puisque les normes ne sont pas les mêmes. Ces immeubles ont, pour la plupart, des stationnements souterrains étagés dont les dalles ont besoin de soins particuliers afin de prolonger leur vie utile. On y retrouve aussi de grands stationnements extérieurs munis de guérites. Il s'y trouve une multitude de moteurs, de pompes et d'équipements de toute sorte servant tous à des usages différents. Les équipements de sécurité y sont beaucoup plus importants puisque certains immeubles ont même leur propre service de sécurité.

Les services y sont aussi plus nombreux. La plupart ont des piscines extérieures ou intérieures, voire les deux. On y retrouve aussi fréquemment une salle d'exercice, une bibliothèque, des saunas, des salles de jeu, des salles de rencontre ou de conférence, des bureaux pour l'administration. On y voit aussi à l'occasion des commerces et des bureaux d'affaire, casse-tête supplémentaire pour le gestionnaire qui doit limiter l'accès à l'immeuble.

La gestion du personnel devient aussi un élément important pour ce type d'immeuble. La plupart ont leurs propres employés d'entretien, de maintenance, de sécurité et parfois de bureau. La majorité de ces tâches est donc accomplie avec le personnel appartenant au syndicat et non pas avec des entrepreneurs indépendants. Le gestionnaire doit donc gérer lui-même le personnel, les horaires, les paies, les remises gouvernementales, la CSST, les congés, les vacances, la supervision, etc. Sans parler des petites (ou grandes) frictions entre employés...

Comme on peut le constater, et ceci n'est qu'un aperçu, les particularités sont nombreuses et les tâches qui résultent de la



gestion d'un immeuble de grande taille sont différentes. La complexité des tâches y est plus grande et celles-ci sont plus variées. Compte tenu de la valeur de votre immeuble et de l'importance pour vous, vos copropriétaires et votre communauté de le garder en bon état, il est certainement plus sage de confier la gestion de votre immeuble à un gestionnaire qui connaît la gestion de ce type d'immeuble.

Je gère moi-même des immeubles depuis plus de 25 ans. Au début, c'est le hasard qui m'a amené à gérer ce type d'immeuble. Par la suite, c'est mon expérience qui a fait que l'on m'a souvent confié des mandats dans des immeubles de grande taille. C'est à ce moment que j'ai réellement compris qu'il s'agissait d'une spécialité. Je pouvais, grâce à mon expérience, réussir là où certains confrères avaient échoués. Il ne s'agit pas d'être plus doué, là n'est même pas la question, il faut simplement être plus expérimenté. Dans toutes les organisations où j'ai eu la chance de travailler, c'est cette expérience qui a fait que l'on me confiait les plus gros immeubles.

En conclusion, faites attention lors du choix de votre gestionnaire, l'expérience dans la gestion des immeubles de grande taille devrait être au centre de vos préoccupations si votre immeuble dépasse un certain nombre d'unités. L'important c'est donc de trouver un gestionnaire dont les compétences correspondent aux besoins de votre immeuble. ▶

**Alain Boulérice**  
Président  
Gamma Services Immobiliers

## Les trucs des membres S'occuper de ses responsabilités...

Il me fait plaisir de vous entretenir aujourd'hui sur l'assurance responsabilité. Tout d'abord, vous devez savoir qu'il existe plusieurs types de protections d'assurance responsabilité, mais c'est précisément sur la responsabilité civile et la responsabilité civile des administrateurs et dirigeants d'immeubles en copropriété que je voudrais vous donner quelques renseignements.

Commençons par la plus connue de toutes, la responsabilité civile. Celle-ci accorde, entre autres, la protection requise quant aux conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber au syndicat en raison de dommages corporels, de dommages matériels ou de privation de jouissance de biens corporels. Les syndicats de copropriétaire devraient sans l'ombre d'un doute s'assurer d'avoir les montants nécessaires pour faire face à d'éventuelles poursuites. Afin d'illustrer concrètement l'importance de cet aspect de votre police d'assurance, imaginez qu'une personne glisse dans un escalier mal déneigé, situé dans les parties communes de votre immeuble, et qu'elle décide de poursuivre le syndicat pour négligence. Si celui-ci ne possède pas d'assurance ou de protections suffisantes, la responsabilité pourrait en incomber aux copropriétaires.

En ce qui concerne la deuxième responsabilité mentionnée, celle des administrateurs et dirigeants d'immeubles en copropriété, elle est certainement moins connue, mais tout aussi importante. Comme son nom l'indique, il s'agit d'une couverture qui protège les administrateurs et dirigeants contre d'éventuels recours concernant



la qualité de gestion des immeubles par le syndicat. Puisque ce ne sont pas la majorité des responsables qui gagnent leur vie en administrant un syndicat, ces gens sont loin de penser qu'ils pourraient être tenus responsables d'une faute qu'ils auraient pu commettre dans le cadre de leur fonction. En ce sens, en sachant ce que représentent les frais judiciaires, il vaut mieux être bien protégé. Offert à prix très abordable, c'est une protection à ne pas négliger.

En guise de conclusion, lorsqu'il est question de responsabilité civile générale ou de celle des administrateurs, il va de soi d'être prévoyant et de choisir des protections adaptées à votre situation. Vous éviterez ainsi bien des soucis et complications futurs. Si vous avez besoin d'information sur ce sujet ou pour toute autre question d'assurance, c'est avec plaisir que je vous répondrai. ▶

**Michel Bilodeau**  
Agent en assurance de dommages  
Affilié à La Capitale assurances générales  
418 627-7428 | 1 866 627-7428  
[www.michelbilodeau.com](http://www.michelbilodeau.com)

**CONDO immobilier.com**

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

À quelques clics de votre nouvelle demeure !

## Nos services

### Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

[michel.charlebois@ascq.qc.ca](mailto:michel.charlebois@ascq.qc.ca)

### ASSURANCES GROUPE Avec Standard Life

Pour vos employés

Informez-vous  
**Josée Charlebois**

514 866-3557 • 1 800 568-5512

Présidence et secrétariat pour Assemblée de copropriétaires (générales ou extraordinaires)

Appeler **Asma** au **514-866-3557**

### Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

### Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

*Free for active members*

### Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

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

**BÉTONEL**  
Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte  
**25%**  
peinture

Escompte  
**20%**  
accessoires

- Perception des charges
- Tenue de livres
- États de comptes
- États financiers, etc.

**CONDO**  
**comptable**

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

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

### Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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

**RONA**

Fière partenaire de l'ASCQ

**Alain De Sylva**  
Chargé de comptes nationaux  
514 599-5900 poste 5267  
[alain.desylva@rona.ca](mailto:alain.desylva@rona.ca)

[www.CONDOressources.com](http://www.CONDOressources.com)

Professionnels et experts répondent à vos questions.

[www.CONDOimmobilier.com](http://www.CONDOimmobilier.com)

Ventes, locations et projets de copropriétés.

[www.CONDOendirect.com](http://www.CONDOendirect.com)

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

[www.CONDOservices.net](http://www.CONDOservices.net)

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

**CONDOréseau**

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

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• AGRONOME ET HORTICULTEUR</b>				
L'Agronomie Urbain				
	1	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
<b>• AMÉNAGEMENT PAYSAGER – ENTRETIEN PAYSAGER – DÉNEIGEMENT</b>				
Centre Ville Paysagiste Entretien inc.				
	1	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
<b>• ARPENTEURS – GÉOMETRES</b>				
Cusson & Létourneau				
	1	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
<b>• ASCENSEURS</b>				
Ascenseurs Vertec Inc.				
	1	Richard Delisle	450 963-7277	ascvertec@videotron.ca
Aslak (conseil en ascenseurs)				
	1	Ghassan Chemali	514 993-4768	aslakconseils@gmail.com
Services d'Ascenseur Régional				
	3	Robert Cane	819 777-4282	jmassie@regionalelevator.com
<b>• ASPHALTE</b>				
C'Scelle				
	3	Marco Pratte	819 665-2003	cselle@videotron.ca
<b>• ASSURANCES</b>				
Gestion Lyras inc.				
	1345	Brigitte Allard	819 324-0665	brigitte.allard@groupelyras.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.				
	7	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise				
	3	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.				
	3	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau				
	2	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine et Chamberland				
	1	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
<b>• AVOCAT</b>				
ASCO				
	7	Michel Desrochers	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.				
	1	René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gaslaw.ca
Me Richard Lavoie				
	1	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
<b>• BALCONS – RAMPES EN ALUMINIUM</b>				
Rampes Sécur inc.				
	3	Louis Botelho	819 773-8563	
<b>• BÂTIMENT – ENVIRONNEMENT</b>				
AMEC				
	7	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
<b>• CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Expert inc.				
	123	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
Calfeutrage MP				
	3	Martin Patenaude	819 664-3255	
Étanchéité Totale				
	1	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.				
	1234	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalefeutrage.com
<b>• CHAUFFAGE ET CLIMATISEUR</b>				
Entretien Thermo-Maitre				
	3	Andre Bertrand	819 669-9675	thermo1@videotron.ca
<b>• CHAUFFE-EAU</b>				
Hydro Solution				
	1	Michael Schmitt	514 326-0606	mschmitt@hydrosolution.com
<b>• COMPTABILITÉ</b>				
Condo Manager				
	1	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
Daniel Tremblay C.G.A				
	1	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
<b>• CONSEILLER EN ÉCLAIRAGE – COMMERCIAL ET INDUSTRIEL</b>				
Éclair-Plus				
	1	Serge Potvin	450 463-4571	
Lumisolution				
	1	Lucie Scott	450 472-9700	lscott@lumisolution.com
<b>• COURTIER D'ASSURANCE COLLECTIVE</b>				
STA Assurances				
	1	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
<b>• COUVRE-SOL</b>				
Carpette Multi Design inc.				
	7	Benoit Bouchard	514 344-8877	info@cmdinc.ca
Lanctot Couvre-Sol - Design				
	7	Suzanne Pepin	514 875-1954	infocontact@lanctotcsd.com
<b>• DÉMÉNAGEMENT – ENTREPOSAGE</b>				
ADT Déménagement et Entreposage inc.				
	1	Tristan Talarico	514 766-3300	adt@qc.aira.com

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• DÉTECTION DE GAZ</b>				
Technilab				
	1	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com
<b>• ENTREPOSAGE</b>				
Minientrepots Dauphin				
	1	Éric Tremblay	514 595-7000	minidauphin@dalfen.ca
<b>• ÉVALUATEUR AGRÉÉ</b>				
Poisson Prud'Homme & Ass.				
	1	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	ppa@ppa.qc.ca
<b>• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS</b>				
SPE Valeur Assurable				
	7	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
<b>• EXAMEN THERMOGRAPHIQUE</b>				
IR Photo Thermographie inc.				
	1	Carole Robichaud	514 725-7222	info@irphoto.ca
<b>• EXPERTS CONSEILS</b>				
Consultek				
	1	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
<b>• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Cossette et Touchette				
	1	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
<b>• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE</b>				
Athéna Énergies Marketing inc.				
	1	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
<b>• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS</b>				
Gestion Lehoux et Tremblay Inc / Alto inc.				
	1	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
<b>• GESTION OPÉRATION TRAITEMENT EAU DE PISCINES</b>				
Odyssée Aquatique Itée				
	1	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
<b>• GÉNÉRATRICE</b>				
Entreprises Électriques L.M inc.				
	1	Alexandre Fortin	514 523-2831	afortin@groupeled.com
<b>• IMMOBILIER</b>				
Thibault, Messier, Savard & Ass.				
	1	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
<b>• INGÉNIEUR – INSPECTION</b>				
St-Pierre & Associés				
	1	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreasocies.com
<b>• INSPECTION TOITURES ET FA</b>				

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• PLAN D'ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE – RÉGION DE QUÉBEC SEULEMENT</b>				
Conseils et Solutions Béland & Lapointe	2	Éric Monfette	418 831-8638	em@beland-lapointe.com
<b>• PLOMBIER – ÉGOUTS</b>				
Entreprises de Construction Michel Gaudreault inc.	3	Michel Gaudreault	819 775-0080	
<b>• PROTECTION INCENDIE</b>				
Chambly Extincteur inc.	1	Alain Martin	450 658-2255	amartin@chamblex.com
<b>• QUINCAILLERIE</b>				
RONA inc.	7	Alain De Sylva	514 599-5900	alain.desylva@rona.ca
<b>• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES</b>				
Groupe Fenestra	7	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
<b>• REVÊTEMENT ACRYLIQUE – REVÊTEMENT EXTÉRIEUR</b>				
Le Bel Acrylique	3	Éric Labelle	819 923-4003	lebelacrylique@videotron.ca
<b>• SÉCURITÉ</b>				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	2	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
<b>• SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER</b>				
Distinction Service Plus inc.	1	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
Steamatic Canada inc.	1	Charles Sabourin	800 215-8621	csabourin@steamatic.ca
<b>• SIGNALISATION INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR</b>				
Lumifab	1	Frederic Gagnon	514 937-0395	frederic@lumifab.ca
<b>• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION</b>				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc.	7	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
<b>• SYSTÈMES D'ALARME</b>				
Global Sécurité inc.	1	Robert Ouellet	514 797-5505	rouellet@global.securite.ca
<b>• TOITURES</b>				
Les Toitures Hogue inc.	1	Pascal Hogue	450 435-6336	pascalhogue@toitureshogue.com
LVM Technisol (consultant)	1	Pascal Nadeau	514 636-9292	dorval@lvmtechnisol.com

## Bottin des Gestionnaires de Copropriétés

• GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
Devcomax	1	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
E-M.C Gestion Immobilière	1	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireu@gmail.com
Gamma Services Immobiliers	1	Alain Boulerice	514 384-7225	aboulerice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	2	Jean-François Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Ges-Mar	1	Gilles Duquette	514 866-1587	serviceclientele@ges-mar.net
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	2	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	gilm@qc.aira.com
Gestion Immobilière Quanta	3	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion Immobilière Sentinel	14 5	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	1	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	3	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	1	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	1	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Groupe Immobilier Celico inc.	1	Celine Corriveau	514 395-2220	ccorriveau@immcelico.com
Immeubles Shibata Enr.	1	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	1	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Les Immeubles Mandevco Properties inc.	1	Ilya Spivak	514 861-1001	info@mandevco.com
Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc.	4	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	3	Guy Leonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com

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



# LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

## POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE ?

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

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

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



## Problème de chauffe-eau ?

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

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

### Avantages de la location

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

### Remise condo

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

**1 877 353-0077**

(sans frais)

[www.hydrosolution.com](http://www.hydrosolution.com)

**Hydro Solution**  
Le spécialiste du chauffe-eau

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

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

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

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

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

