

de la copropriété **PLUS**

au Québec

**Règlements d'immeuble
ou conventions règlementaires?**

**Syndrome
de Diogène :**
une maladie invisible

**Les assemblées
extraordinaires**

[Capsules]

- Régie du bâtiment
- Protection des incendies
- Banque Scotia de retour

Sur les bords du lac Brome, on découvre
Les Villas Inverness



Depuis 1976

L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

www.ascq.qc.ca



INNOVATION ET SAINTE GESTION

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

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

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

**514 871-1234 ou
450 677-0007 poste 5531**

www.laucandrique.ca

SOLUTION NO 1 • GESTION FINANCIÈRE

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

SOLUTION NO 2 • GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

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

SOLUTION NO 3 • GESTION COMPLÈTE

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

Bâtissez votre plan bancaire.

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

Pour les gestionnaires et administrateurs des syndicats de copropriété

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

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

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



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

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

Le bulletin de la copropriété **PLUS** au Québec

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

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

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

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

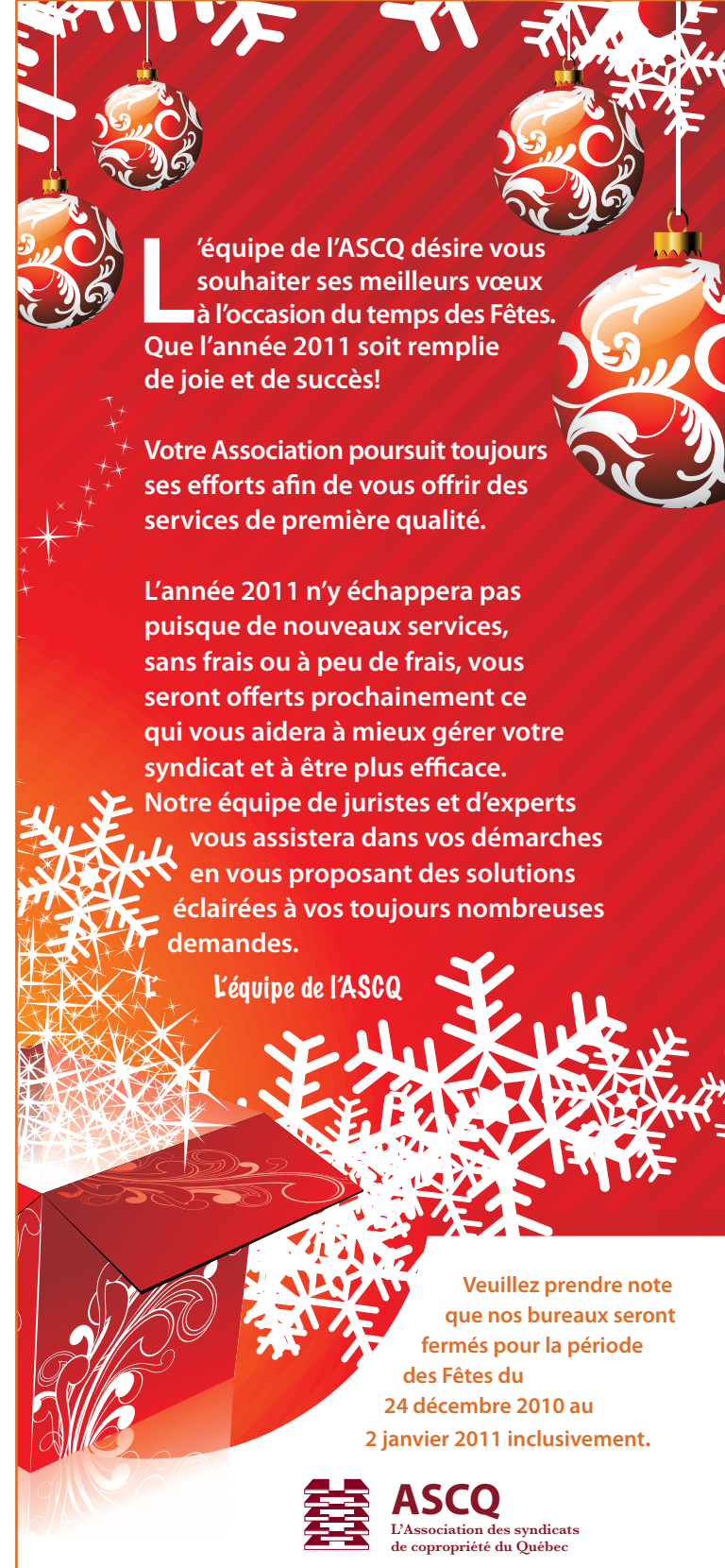
La photocopie des textes pour usage non lucratif et distribution exclusive aux copropriétaires d'un syndicat membre est permise.

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

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

Sommaire

- Deux nouveaux services de l'ASCQ 4
- In the news 6
- Bed Bugs and "condo" living 7
- My day in court 8
- Les assemblées extraordinaires 9-10
- Toutes les clauses ne sont pas d'ordre publique 11 à 12
- Une confusion institutionnelle 13 à 15
- Syndrome de Diogène 18-19
- Questions de nos membres 21-22
- Info Condo 23-24
- Les villas Inverness 26-27
- Bottin des fournisseurs et professionnels agréés 28 à 30




L'équipe de l'ASCQ désire vous souhaiter ses meilleurs vœux à l'occasion du temps des Fêtes. Que l'année 2011 soit remplie de joie et de succès!

Votre Association poursuit toujours ses efforts afin de vous offrir des services de première qualité.

L'année 2011 n'y échappera pas puisque de nouveaux services, sans frais ou à peu de frais, vous seront offerts prochainement ce qui vous aidera à mieux gérer votre syndicat et à être plus efficace. Notre équipe de juristes et d'experts vous assistera dans vos démarches en vous proposant des solutions éclairées à vos toujours nombreuses demandes.

L'équipe de l'ASCQ

Veillez prendre note que nos bureaux seront fermés pour la période des Fêtes du 24 décembre 2010 au 2 janvier 2011 inclusivement.



ASCQ
L'Association des syndicats de copropriété du Québec

1



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

Un BONI pouvant atteindre 145 \$ lors du transfert confirmé de vos comptes bancaires à la Banque Scotia.

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

* S'applique aux syndicats de 30 unités et plus

CONDO réseau

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

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

2

Assistance à la perception des frais de condo



Association des Syndicats de copropriété du Québec

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

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

- » Pas un sou à déboursier pour la préparation et l'envoi de la mise en demeure.
- » Pour une hypothèque légale ou un préavis d'exercice (art 2757 C.c.Q.), un déboursé de seulement 200 \$ remboursable lors du jugement.
- » Un déboursé de seulement 500 \$ est aussi remboursable suite au jugement pour une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice.

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

Ces offres peuvent prendre fin ou être modifiées sans préavis.

[Capsules]

Joyeux temps des fêtes

Le temps passe vite. Voici arrivée la fin de l'année 2010, déjà! Le solstice d'hiver coïncide comme d'habitude avec la fête de Noël que nous vous souhaitons enjouée et pleine de surprises agréables. Suivra le début du long cycle de la lumière avec ses journées qui allongent jusqu'au solstice d'été qui coïncide pour sa part avec la fête de la St-Jean. Un grand tour du calendrier auquel personne n'échappe. **Joyeux Noël et Bonne année 2011 tout le monde.** Et surtout, le paradis à la fin de vos jours.

■ RÉGIE DU BÂTIMENT

Depuis qu'avec l'aide de plusieurs de nos membres, nous avons forcé la Régie du bâtiment, dans l'affaire des ascenseurs, à nous considérer comme des édifices privés – ce que nous sommes après tout – nous sommes incités à siéger sur trois de leurs comités : celui sur les ascenseurs (appareils de levage), celui sur le Plan de garantie des maisons neuves et celui sur la sécurité dans les édifices publics.

■ SÉCURITÉ

Remarquez que nous avons établi les principes fondamentaux que nous défendons depuis 1976 :

- nous voulons des édifices sécuritaires et en bon ordre;
- nous estimons et acceptons l'aide de tous les services et départements voués à ces objectifs, principalement la Régie du bâtiment et les services de protection des incendies;
- MAIS, nous voulons que tout le monde comprenne que nous ne sommes pas des édifices publics;

La copropriété divise est et demeurera, tant que le législateur ne dira pas autrement, un édifice privé. Tout l'édifice et non pas seulement les appartements. De ça, la Régie de bâtiment est maintenant sensibilisée. Il y a des règles de civilité à respecter. La Régie du bâtiment le reconnaît et depuis l'épisode des ascenseurs, elle-même et ses divers personnels respectent cette réalité.

■ PROTECTION DES INCENDIES

Reste à faire comprendre cela aux divers services des incendies de la province. Nous avons de la difficulté avec ces derniers, car – c'est l'impression que nous avons – plusieurs de leurs membres se croient investis d'une mission divine avec tous les droits concordants. Nous avons énormément de difficulté à faire comprendre à certains

inspecteurs que nous ne sommes pas des édifices publics. Nous avons maintes fois soulevé le problème dans nos Bulletins. Il faut admettre toutefois que nous constatons une évidente amélioration depuis peu. Nous nous en réjouissons.



M. Maurice Coté, Trois Rivières

■ UNE GRANDE PERTE

Le monde de la copropriété de Trois Rivières en particulier les copropriétaires de l'Édifice Emmanuel ont perdu un pilier de l'Association dont il était un membre actif et dévoué. M. MAURICE COTÉ a siégé au conseil d'administration de son syndicat durant de nombreuses années et fut l'administrateur principal jusqu'à quelques mois avant son décès. Nous présentons nos sincères condoléances à sa famille, à tous les copropriétaires du Syndicat de l'Édifice Emmanuel ainsi qu'à la communauté de la copropriété divise à Trois Rivières.

■ AUTRE DÉPART

Nous avons été peinés d'apprendre le décès de M. CLAUDE CARON, originaire de Shawinigan et demeurant à Québec depuis quelques années. M. Caron fut un membre très fidèle de l'ASCQ depuis de très nombreuses années. Il n'a manqué aucun colloque et a suivi des dizaines de formations. Il était un inconditionnel d'une saine gestion, non seulement dans sa copropriété Domaine Pré Vert, mais pour toutes les copropriétés où il avait des liens. Nos condoléances à la famille et à toute la collectivité des copropriétaires du secteur Québec.

■ CORGEC

Dans le cadre de la mise sur pied d'un programme de prêts pour les fonds de prévoyance, l'ASCQ a créé un organisme, basé sur la Loi sur les syndicats professionnels, pour regrouper les gérants (gestionnaires) de copropriété et s'assurer de la qualité des membres qui y adhèrent. CORGEC est l'acronyme de CORPORATION PROFESSIONNELLE DES GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉ. Son actuel président, Lionel Boucher et son directeur général Sylvain Clermont accomplissent un travail colossal afin de recruter des candidats, de les évaluer et de mettre sur pied une série de formations à trois

niveaux (administration, finance et intendance) permettant aux gestionnaires de copropriété d'acquiescer un niveau de professionnalisme qui se reflètera dans la qualité de leur gestion. Si vous analysez des soumissions de gestion, vous pouvez d'ores et déjà obtenir des références de CORGEC. Pour l'instant, les bureaux de CORGEC sont intégrés à ceux de l'ASCQ, et les deux partagent le même système téléphonique.

■ COLLOQUE ANNUEL

Pour la deuxième année consécutive, le colloque annuel, qui s'est déroulé le samedi 30 octobre dernier, a fait salle comble. Il y avait 160 congressistes pour 160 places. Le nouveau format limitant le nombre de panellistes et permettant des présentations plus élaborées a plu à tous. Le tout s'est conclu, comme c'est le cas depuis au moins 15 ans, par une période d'interactivité entre la salle et notre président, solidement accompagné par son trio d'acteurs (Gourde, Clermont, MacPherson) jouant le rôle d'un conseil d'administration aux prises avec des situations particulières.

■ NOUVEAUTÉS

Préparez-vous : l'ASCQ fêtera ses 35 ans d'existences en 2011 avec une panoplie de nouveautés. Le secteur de Québec s'est mis à bouger sérieusement et nous prépare des surprises pour le printemps; celui de Montréal est à mettre sur pied une offre de gérer gratuitement (ou presque) les hypothèques légales tandis que Condo Marketing implante partout des services intranet CondoRéseau sans aucuns frais pour le syndicat membre. Y ajoutant même le remboursement possible du coût d'adhésion à l'ASCQ. Ceci veut dire que non seulement, pour les syndicats qui implantent ce service de site Internet, le coût de ce service est gratuit, mais le coût de leur adhésion peut aussi être gratuit. Si l'on ajoute les retombées des autres services (Banque Scotia, Rona, Bétonel, consultations téléphoniques, gaz naturel, Intranets, etc.) les syndicats retirent des bénéfices au lieu d'en payer.

■ LA BANQUE SCOTIA REVIENT

Déjà en 1996 nous avions conclu une entente de services avec la Banque Scotia. Pour un coût fixe, tous les membres pouvaient transiger avec la banque, peu importe le nombre de transactions. Hélas, avec les changements fréquents des conseils d'administration, chacun amenant ses coutumes et ses « connexions », le programme ne s'est pas révélé rentable pour la Scotia. Cela change. Scotia était au dernier colloque et si vous surveillez son offre de service dans ce Bulletin, vous verrez qu'elle est revenue en force. Welcome back! Comme on dit en latin.

■ HOLIDAY SEASON... ONCE AGAIN!

Whoever you are; wherever and whatever your situation is, nothing can change the annual ritual of the year ending and a new one beginning. From winter solstice – happening around Christmas time – and summer solstice – always around St Jean Baptiste day, we live the full cycle of a calendar. Rich or poor; old or young; we are all in the same boat. Happy Holidays to all and we wish you the best of everything in 2011 including health, wealth and good fortune.

■ RÉGIE DU BÂTIMENT
(BUREAU OF CONSTRUCTION)

A few years ago we had quite a problem with the Régie's inspectors regarding our elevators. They were considering our buildings – called "immovables" in the civil code – as public buildings. We are, as we all know, a private building, especially since a judgment on that matter many years ago indicated that whatever the number of private portions – we are a private building. With the help (\$\$) and support of many among you we succeeded in reaching an agreement with the Régie. Since that time, we have received no complaints whatsoever from anywhere in the province regarding the attitude of inspectors of the Régie.

■ WE ARE PROTECTING
YOUR INTERESTS

This does not mean that we are inactive. Au contraire! We sit on three of the Régie's committees: One is concerning updating the provincial new home warranty program; the second is in reference to the safety standards of the elevators and other levy apparatuses; and the third one concerns security in public buildings.

■ PUBLIC BUILDINGS

You may wonder what we're doing on this last committee since we have always insisted we are private buildings. The simple reasons are:

1. We wish to ensure that all our buildings are totally secure at all times and forever;
2. We really appreciated help from Régie;
3. We preview the coming bylaws on security because we expect one day we will be subjected to the Security Code;
4. Finally, to be certain that our private building designation will be preserved.

■ SAFETY IN OUR BUILDINGS

Since two prominent and fatal accidents involving buildings in Montréal, one rental building where the inner garage cement slab fell on a delivery man in Ville St-Laurent and the fall of a cement panel from a hotel wall on Peel Street, the Régie is planning mandatory log books for preventive maintenance. It is not clear yet if this

new law (Bill 122) will affect co-ownerships as our buildings are private, however, if yes, how! Our director general Sylvain D. Clermont, who sits on the safety building committee with the Régie is looking at the matter and, if necessary, will prepare a brief.

■ CORGEC

ASCQ, your association, created a new corporation 5 years ago known as CORGEC. CORGEC is an acronym for CORPORATION PROFESSIONNELLE DES GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉ – Co-ownership (condo) Managers Professional Corporation. Since Sylvain D. Clermont, the actual vice president of ASCQ became the director general, CORGEC is moving fast. With more than 60 professional and aspiring managers from junior to executive levels and several companies, it is setting a professional training program to qualify members, followed by a special program for continuing education. CORGEC will try to upgrade the « condo » managing profession to a level where syndicates of co-ownership can be confident in the professionalism of their members if it decides to tender their management.

■ BY-PASS GOVERNMENT
LEGISLATION?

Maybe with such an organization we will be able to circumvent the necessity for the government to install a mandatory – and usually costly – qualification and automatic regulation system to control the condo management industry.

■ NATURAL GAS

For your information, in November 2009 the cost of natural gas was around \$7 (C\$/GJ); on October 25th, 2010 costs went down to \$3.60; November 8th, it climbed back to \$4. Future March 2011, gas is offered at \$5.25. All this to say that possibly the cost of natural gas is playing yo-yo but over all, it is climbing slowly. Normal costs should rise to around \$10 within the next 2 or 3 years.

■ FROM FAR... TO FAR

The ASCQ will be 35 years old in 2011. Being a volunteer run association where member communities gets many services for paying a modest contribution coming from "after tax money" paid by co-owners. It is surviving with many volunteers and low paid staff. Actually if a syndicate uses all the services of the association it makes money. Here's how:

- Free association membership with installation of free INTRANET system offered by INFO-CONDO; (there are conditions to meet);
- Sponsored, therefore free Intranet (which is a private and secure communication system to reach co-owners through Internet

- controlled by you);
- Discount at RONA for the syndicate;
- Discount at BETONEL for syndicate and all members;
- Collection of condo fees by affiliated lawyers for a low, in many cases free, cost (coming soon. Watch for announcement);
- Program with natural gas;
- Program for bank loans for contingency funds;
- Banking program for day-to-day operations and contingency fund investments; (offered by Scotia Bank)
- Over the phone, no limit, legal, administrative and financial and building conservation consultations;
- Free permanent insurance fiduciary
- So many services we sometimes forget;

Based on these benefits maybe you can help us market the ASCQ since we cannot afford a publicity program. More English speaking members would increase our capacity to offer you more. Thanks!

■ REGISTRATION

You have probably heard that Parliament modified the company laws and the legal publicity of enterprises that will come into force February 14, 2011. Don't worry: it doesn't affect syndicates of co-ownership. You will register your syndicate as usual at the same time you send your \$32 (hopefully it doesn't change) and your financial statements.

■ RÉGIE DU LOGEMENT
(RENTAL BOARD)

You (probably) also heard about an important modification to the Rental Board law. It will give more flexibility to landlords to have a final decision when a non-payment of rent is a concern. It does not change the status of syndicates of co-ownership. Except that our vice president Sylvain Clermont, director general, is preparing a brief requesting that within the law, preferential treatment be granted to syndicates of co-ownership when they request the cancellation of a lease under provision of article 1079 of the civil code that reads as follow:

THE SYNDICATE MAY DEMAND THE RESILIATION (SIC) OF THE LEASE OF A PRIVATE PORTION, AFTER NOTIFYING THE LESSOR AND THE LESSEE, WHERE THE NON-PERFORMANCE OF AN OBLIGATION BY THE LESSEE CAUSES SERIOUS PREJUDICE TO A CO-OWNER OR TO ANOTHER OCCUPANT OF THE IMMOVABLE.

It actually takes nearly 9 to 15 months to have a decision. Unacceptable!

Bed bugs and “condo” living

Have you heard about “bed bugs”?

Bed bugs are in the news every day. Every exterminator; chemical manufacturer; and bacteria or virus researcher is on the alert. Anyone with an interest in making a bit of money from something that frightens or can frighten people is very busy right now.

Not that this problem is not serious: it is. Even the very solemn New York Times talked about it. Does it concern syndicates of co-ownership? That is the question we raise here.

Personal affair... to a point!

O.K.! For the time being, this “bed bug” affair is more American than Canadian but still, the situation is real and can become alarming; even on this side of the border.

We would like to remind you of acari's (or acarinas) alert about two years ago (according to news, all carpets, linen and beds were infested) and the AH1N1 virus of last year. Very genuine, very serious, but a bit (if not very) exaggerated. A real threat nevertheless.

Serious but why panic

Can we say the same for the bed bugs affair? We really don't know but let's say we are a bit sceptical about the size of this menace; at least for Canadian apartments in co-ownership. This is the kind of situation where all should be alert but none should panic.

Bed bugs are “insects” that like to suck blood from other living animals including humans. They spread by transfer from one contaminated bed to the next². One can stay in a hotel where the mattresses are infected and carry bugs home in your luggage. Then this person will host bed bugs in his mattress.

Private portion problem

Of course, mattresses are located in private portions, not in common portions. Therefore, at first glance, the bed bug problem does not concern the syndicate. It concerns co-owners.

Can it become something the syndicate would be obliged to look at and act accordingly? Yes it can. For two reasons:

- 1- In the constituting act of your declaration it can be said that the syndicate, through its board of directors, is obliged to care about all sanitary situations affecting (let's say) more than 5% or 10% of all private portions.
- a. Or, of course, if ever co-owners at a general or special meeting vote on by-laws about this matter the Board would have few choices and would call an exterminator to eradicate the bugs.
- 2- If, for any reason, bugs invade common portions, then,



Here is a bed bug. It is quite small. Adults grow to 4–5 mm in length (1/8 in.) and 1.5–3 mm (1/16 in.) wide

syndicates become involved and have to act... in common portions only. Sorry!

Small catch

One little “bug” though: One cannot enter a private portion where the co-owner does not open his door³, except with an order from the Superior Court. “One” includes the syndicate of co-ownership.

Therefore, if a Board of Directors receives the mandate to act from co-owners and one (or more) co-owners decides not to cooperate, it would be possible that the board faces the obligation to seek an

injunction. In that case, the estimated cost of extermination can be higher than expected.

Otherwise, the Board of Directors would not be concerned with bed bugs in the private portion and the solution will rest with each co-owner individually.

The bed bugs situation does not concern the syndicate except if obligated by the declaration.

The problem of access to private portions for treatment may be something the board may have to address.

Tricky question

What if a co-owner addresses the board stating that bed bugs in his unit come from his neighbour's unit? According to his argument, to go from one apartment to the next, bugs must travel through common portions.

Good point - but no point. Bed bugs “don't travel” They tend to stay where they are. They are carried but do not change place on their own. But maybe we face an exception.

So the proper answer of the Board would be: call an exterminator and clean up your apartment. Then you assess the fault. If this co-owner can prove the syndicate's fault, maybe small claims court will be receptive. Otherwise, the Board will consider the situation as a case of liability. Nothing more. ▶

¹ Bedbugs, though not strictly nocturnal, are mainly active at night and are capable of feeding unnoticed on their hosts. Bedbugs were largely eradicated as pests in the early 1940s, but they have seen resurgence since about 1995.
² But we can also find them on walls and other odd places. But mainly, they stick to beds.
³ Of course, in case of emergency, anyone - co-owner or not, policeman, fireman, or passer-by – must (not may, but must) – go in and respond to an emergency. According to the Québec's Charter or rights, no one can sue you over any action related to an emergency.



My day in court

As far as the association is concerned no one remembers when a simple Small Claims Court case of non-paid “condo fees” could travel to the Court of Appeal. Now we can say “it happened”, not once but twice. Here is a picture of a very special case with seven judges (one twice) including two at the Court of Appeal, on 8 trips to tribunal. This saga cost the syndicate a lot more money than the amount involved– not counting our personal taxes for court costs. But, as they say “everybody can have his day in court”. In this case, one person did. A lot! We wish to report this quite special case for you to be aware that a syndicate must be prepared at all times for any situation.

First part: “I don’t pay”¹

A 74 year old lady, co-owner, refuses to pay any other amount of “condo fees” than the \$287.59 she was paying in 2005. She refuses all increases for all the following years because, she says, the co-owners meetings were not held according to the rules and her money was not spent properly. Therefore, after discussion and negotiations the syndicate had no choice but to request a decision from Small Claims Court for the amount of \$3,145.94.

The hearing was on December 8th, 2008 but the co-owner requested a recess for her to examine the “books” of the syndicate and prepare a better defense. The case was postponed until June 1st, 2009.

It should be noted that during that time the claimant had an appointment with the secretary of the syndicate but she “forgot” to go and chose the method of *subpoena duces tecum*² instead. The court was not amused. It considered that within the 6 months from the first appearance, the plaintiff had all the time in the world to examine the documents at the syndicate’s office; therefore he (judge) disregarded the *duces tecum*; and agreed with the syndicate. The co-owner must pay the amount due plus interest and costs. Case closed....

Second part: “I still don’t pay”

Regardless of the court decision, the co-owner refused to pay the amount she was condemned to pay at Small Claims Court.

The syndicate had no choice but to register a legal hypothec (formerly known as “lien”) against the fraction (condo). The prior notice came³. At that stage, the co-owner did two things: she addressed the Court to have it erased based on the argument that the amount mentioned in the notice was not accurate. The court denied the request because the case had been heard and the judgment was final.

Third inning

Then she asked the same tribunal to revise (evocation) the decision.

The court, in a lengthy decision, confirmed a) the Small Claims Court decision and b) the right of the syndicate to levy the legal hypothec.

Madame Co-owner could not believe it. She asked a judge from the Court of Appeal to hear the case. The judge was not impressed and declined.

Be a sport! Surrender.

The syndicate then got an order of eviction⁴ and authorization to dispose of the apartment.

Eviction you say? You want to laugh? Of course, our lady did not leave the apartment. She went back to court asking to withdraw the order based on “errors” in interest and costs charged; she also challenged the minimal amount set by the court for disposal.

This time she was somewhat successful. The court re-adjusted the minimum price for sale and “corrected” some amounts here and there but did not move regarding the surrender and forced sale.

Oh yeah?

Not having won on all the points she was challenging, our co-owner went back to the Court of Appeal. Before you get your case heard at that level, by three Court of Appeal judges, you need an authorization from one judge. She did not succeed in convincing the hearing judge about her case and all issues were closed.

Happy ending

Before the condo was sold by judicial authority, the co-owner paid everything she owed to the syndicate. Therefore, she is still a co-owner in this property and pays her condo fees on time. Of course, the syndicate did not recuperate its legal fees as article 2762 stipulates: “Notwithstanding any stipulation to the contrary, costs exclude extra-judicial professional fees payable by the creditor for services required by the creditor in order to recover the capital and interest secured by the hypothec or to conserve the charges property” ▶

Commandées par les copropriétaires

Chère association

Un article de notre déclaration indique qu’il faut 25 % des voix des copropriétaires pour demander une assemblée extraordinaire (assemblée spéciale).

Voilà! Notre copropriétaire « expert en tout » (je pense qu’il y en a un par « condo ») nous arrive avec une pétition contenant 10 % des voix en exigeant une assemblée extraordinaire. Il nous claironne que le nouveau code ne demande que 10 % des voix pour commander une assemblée spéciale. Pourtant, notre déclaration a été écrite sous le nouveau Code.

Notre copropriétaire aurait-il raison?

Problème à certifier

Précisons tout de suite qu’aucun tribunal n’a eu à se pencher sur le sujet. Mais nous croyons (humble avis) que votre copropriétaire a tort. Voici notre interprétation de la question.

Rappelons d’abord le premier paragraphe de l’article 352 du Code civil sur lequel s’appuie votre copropriétaire pour se donner raison :

352, code civil : premier paragraphe
S’ILS REPRÉSENTENT 10 P. 100 DES VOIX, DES [COPROPRIÉTAIRES] PEUVENT REQUÉRIR DES ADMINISTRATEURS OU DU SECRÉTAIRE LA CONVOCATION D’UNE ASSEMBLÉE ANNUELLE OU EXTRAORDINAIRE EN PRÉCISANT, DANS UN AVIS ÉCRIT, LES QUESTIONS QUI DEVRONT Y ÊTRE TRAITÉES. (...) (...) ¹

Ceci étant établi, il faut déterminer si cet article 352 se qualifie de :

- a) Clause supplétive de droit;
- b) Clause d’ordre public de protection;
- c) Clause d’ordre public de direction;

Facile n’est-ce pas?

Ne vous découragez pas. Nous expliquons la différence entre les trois genres de clauses dans l’article de ce Bulletin intitulé TOUTES LES CLAUSES (du Code civil) NE SONT PAS D’ORDRE PUBLIC. Il sera intéressant de lire ce texte pour mieux saisir les nuances.

Pour ne pas vous faire languir plus longtemps, révélons tout de suite que ce premier paragraphe de l’article 352 est à la fois une clause supplétive de droit et une clause d’ordre public de protection et une clause supplétive de direction.

Comme vous le voyez, il n’y a rien qui manque.

Pas facile n’est-ce pas?

Essayons de comprendre.

Ce premier paragraphe contient trois éléments :

- 1- Les copropriétaires ont le pouvoir de commander une assemblée extraordinaire (assemblée générale spéciale) si jamais le conseil refusait d’en convoquer une.
- 2- Pour y arriver, les copropriétaires doivent réunir un certain

nombre de voix et indiquer les objets à décider par l’assemblée;

- 3- Troisièmement, il dit à qui adresser la demande Voilà!

Clause d’ordre public de direction

Le droit, disons même le pouvoir, pour les copropriétaires de commander une assemblée extraordinaire est un droit fondamental. Il faut l’accepter et reconnaître; un droit encastré dans la loi.

On ne peut pas enlever, ou même diminuer ce droit. Donc, le droit fondamental des copropriétaires de commander une assemblée extraordinaire pour y discuter et décider d’un élément à l’intérieur

de leur pouvoir est sacré. Conclusion, cette partie de l’article 352 est d’ordre public de direction. Point!

Ordre public de protection

Nous qualifions « d’ordre public de protection » la partie de la clause

352 qui détermine à qui la demande d’assemblée extraordinaire doit être adressée pour être recevable. On y nomme spécifiquement « le conseil d’administration ou le secrétaire ». Question : la déclaration pourrait-elle prévoir autre chose? Par exemple : « toute demande d’assemblée extraordinaire par les copropriétaires devra être adressée au notaire UNTEL, ou au comptable UNTEL ou au gestionnaire ou à toute autre personne ou organisme? »

D’après nous, la réponse serait oui! À la condition expresse d’une modification de l’acte constitutif et sous réserve que les tribunaux nous fassent mentir.

Malgré notre longue et intense expérience en copropriété divise, nous n’avons jamais vu encore ce genre de clause dans un acte constitutif.

Clause supplétive de droit

Par contre, le niveau de voix nécessaire pour enclencher ce droit fondamental – fixé à 10% des voix dans la loi – n’est pas, et vous en conviendrez facilement, un droit fondamental auquel personne ne peut dévier.

¹ Tiffany Towers Co-ownership Syndicate (TTCS) c. Schnabel; 500-32-106221-072 (June 26th, 2009) Hon Coutlée J.C.Q.; Schnabel c. TTCS; 500-22-166287-105 (June 30th, 2010) Hon Bousquet, J.C.Q.; Schnabel c TTCS; 500-09-020876-108 (August 19th, 2009) Hon Morissette J.A.; TTCS c Schnabel, 500-22-170068-103 (September, 22nd 2010) Bousquet J.C.Q.; Schnabel c TTSC; 500-09-02169-109 (November 1st, 2010) Hon Duval Hesler, J.A.. Were also involved in Paquet, J.C.Q.; Gouin, J.C.Q.; Amyot, J.C.Q. Me Nichols, an associate lawyer with the ASCQ was representing the syndicate.

² Subpoena duces tecum is a legal Latin phrase meaning: sub = under; poena = threat; duces = bring; tecum = with you. This document (subpoena) delivered by bailiff says that the person named on the document must be in court at such a date with all the documents listed on it. In this case, the co-owner “ordered” the syndicate to come to court with the register of the syndicate which for a condo of more than 400 residential units can amount to a big truck load. Judge was not impressed.

³ Legal hypothec is a regular hypothec where the owner of the title has nothing to say and is not invited to approve. It is imposed on the title. It has three parts: the registration of the hypothec itself; the prior notice known before as the 60 days’ notice; next is the request in Superior Court to surrender, meaning that the court orders the occupant to evacuate the premises and finally the disposal. This can be done through judicial sale or by agreement.

⁴ This, in law, is called « surrender »

Non! La base du 10% des voix éligibles à voter inscrite à la loi peut être tout à fait correcte dans les copropriétés d'une certaine importance. Obtenir 10% des voix dans une copropriété de 400 fractions n'est pas le même exercice qu'obtenir 10\$ des voix dans une copropriété de 3 ou 4 fractions. Nous pourrions étendre ce raisonnement dans les cas de copropriétés de 20 ou 30 fractions.

Si la règle du 10% s'appliquait à tous pour tout, il risquerait d'y avoir des abus dans certaines copropriétés de moindre envergure. C'est pourquoi un seuil de 20%, 25% ou même 50% des voix de l'ensemble des copropriétaires pourrait être, dans certains cas, raisonnable, pour ne pas dire économique, pour exiger une assemblée extraordinaire.

Oui c'est d'ordre public de permettre au copropriétaire de commander une assemblée; oui c'est d'ordre public d'imposer un critère minimal de voix afin d'éliminer les tentations d'abus; mais non, le 10% n'est pas un chiffre coulé dans le béton auquel la collectivité ne peut déroger.

1 %? 25 %? 100 %?

La prochaine question venant à l'esprit concerne la raisonnable du chiffre minimal de voix requises pour déclencher le processus de convocation d'une assemblée extraordinaire.

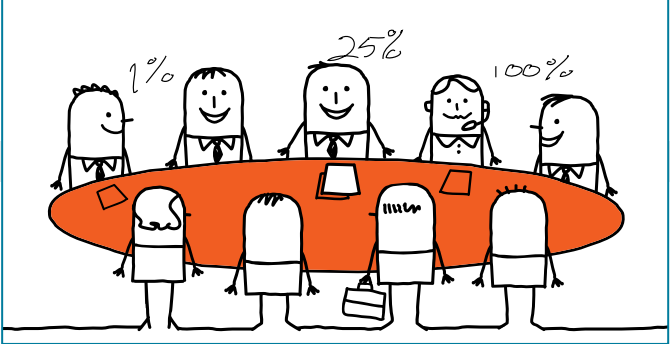
Est-ce que le chiffre de 1 % serait raisonnable aux yeux d'un tribunal? Sans aucun doute si votre copropriété comptait 20,000 ou 30,000 fractions comme cela existe dans certains États américains. À l'autre extrême, est-ce que le chiffre de 100 % serait raisonnable aux yeux du même tribunal?

Probablement. Il ne faut pas oublier que ce pourcentage se retrouve à l'acte constitutif de la déclaration. Pour l'y inscrire, il a fallu trois événements précis et obligatoires :

- 1- Obtenir l'approbation d'une majorité de copropriétaires représentant au moins 75 % des voix; (article 1097 (4) du Code civil)
- 2- L'absence de contestation de cette décision, par un copropriétaire, en vertu des dispositions de l'article 1103 du Code civil²; ou, évidemment, décision non favorable du tribunal envers le requérant;
- 3- Inscription au Bureau de la publicité des droits par un notaire;

Si les copropriétaires acceptent dans les règles que le niveau de voix nécessaires pour exercer le pouvoir de commander une assemblée soit de 1 % ou de 100 %, qui peut s'opposer à cette décision? Les copropriétaires évidemment!

C'est-à-dire que, si dans la vie de la copropriété les copropriétaires décident de ne pas aimer le pourcentage requis, pourcentage, nous vous rappelons, inscrit à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, ils n'ont qu'à le modifier selon les règles énoncées plus haut. Ou à l'abolir ce qui aura pour effet de ramener ce pourcentage à celui prévu à la loi, soit 10 % des voix.



Tentation

Nous serions tentés de vous suggérer, cher membre, de ne pas vous préoccuper du pourcentage de voix requis pour requérir une assemblée extraordinaire, car il ne faut pas oublier qu'une assemblée de copropriétaires, annuelle ou extraordinaire, demande un quorum pour être délibérante.

Ce n'est pas parce qu'un copropriétaire arrive avec 10 % ou 25 % des voix qu'il aura nécessairement quorum à cette assemblée.

Les problèmes ne sont pas là. Ils sont dans les coûts de cette assemblée.

Le premier coût est celui qui vous concerne directement, vous l'administrateur du syndicat. Il y a le temps de préparation, le temps de convocation, le coût des enveloppes et des timbres. Sans oublier les coûts reliés au stress et au harcèlement habituellement reliés à ce genre d'exercice. C'est pourquoi il est important de conserver un seuil raisonnable de voix pour éviter les débordements des copropriétaires, disons... plus actifs que d'autres.

Si le seuil est bas, il y pourrait y avoir des tentations de recourir souvent à ce processus, juste pour vous tenir occupé pour ne pas dire autre chose.

Autre problème

Le deuxième problème d'une assemblée extraordinaire concerne habituellement les sujets qui y sont traités.

Combien de fois avons-nous été impliqués dans ce genre de situation où les copropriétaires exigent une assemblée pour discuter de sujets qui ne les concernent pas ou qui ne sont pas dans les limites de leurs pouvoirs.

Par exemple, on demande une assemblée pour « décider » de congédier le concierge ou pour « décider » du contrat des laveurs de vitres ou pour « décider » de ci et de ça alors qu'il s'agit d'un des pouvoirs du conseil de s'occuper du concierge, des contrats et du reste.

Nous suggérons toujours, dans ces cas, d'ignorer la requête. Il faut savoir que le deuxième paragraphe de l'article 352 se lit comme suit :

À DÉFAUT PAR LES ADMINISTRATEURS OU LE SECRÉTAIRE D'AGIR DANS UN DÉLAI DE VINGT ET UN JOURS À COMPTER DE LA RÉCEPTION DE L'AVIS, TOUT MEMBRE SIGNATAIRE DE L'AVIS PEUT CONVOQUER L'ASSEMBLÉE.

Voilà qui est dit. Si le conseil ne convoque pas, un des signataires de la requête peut le faire à la place du conseil.

² L'article 1103, une clause d'ordre public de direction, permet à tout copropriétaire de requérir du tribunal l'annulation de la décision, à l'intérieur d'un délai de 60 jours de la décision.

Le piège

Une conséquence possible à la décision du conseil d'ignorer la requête d'une assemblée extraordinaire découle du troisième paragraphe de l'article 352 qui se lit comme suit :

352, code civil : troisième paragraphe

[LE SYNDICAT] EST TENU DE REMBOURSER AUX [COPROPRIÉTAIRES] LES FRAIS UTILES QU'ILS ONT PRIS EN CHARGE POUR TENIR L'ASSEMBLÉE, À MOINS QUE CELLE-CI N'EN DÉCIDE AUTREMENT.

En bref, ce dernier paragraphe impose au syndicat le remboursement des coûts de la convocation et de la tenue de l'assemblée si jamais ce n'est pas le conseil qui convoque.

Sauf que...

Évidemment, il faut que l'assemblée convoquée par ces copropriétaires soit une assemblée répondant aux critères généraux d'une assemblée délibérante de copropriété. Il faut absolument que cette assemblée se prononce sur quelque chose qui est à l'intérieur de son pouvoir.

Si l'assemblée s'est tenue pour décider de la couleur de la peinture du hall d'entrée qui est en rénovation, les chances sont très grandes qu'il s'agisse plutôt d'une assemblée de consultation ou même d'une assemblée d'information. Ce qui ne cadre pas avec une assemblée extraordinaire avec quorum et ordre du jour. Ce qui n'oblige pas le syndicat à rembourser les frais engagés pour la tenir.

Si les copropriétaires insistent? Envoyez-les aux petites créances. Un juge aura certainement du plaisir à s'occuper de leur cas. ▶

Le Code civil du Québec

Toutes les clauses ne sont pas d'ordre public

Il n'y a rien de simple dans l'interprétation de la loi. Dans le Code civil du Québec, il y a trois (3) genres de clauses : celles qui sont supplétives de droit; celles qui sont d'ordre public de protection et celles qui sont d'ordre public de direction. Pas facile de s'y comprendre. La preuve : le nombre de procès concernant l'interprétation d'une clause ou de l'autre du Code civil. Essayons tout de même¹.

Clauses supplétives de droit

Une clause supplétive de droit est celle qui s'applique s'il n'y a pas d'entente contractuelle particulière sur le sujet. L'entente particulière en copropriété divise est celle à la déclaration de copropriété.

Donnons un exemple : comment remplace-t-on un membre du conseil qui quitte? L'article 340 du Code civil permet au conseil de remplacer les membres qui partent. Le texte du Code se lit comme suit :

340 LES [MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT] COMBLENT² LES VACANCES AU SEIN DU CONSEIL. CES VACANCES³ NE LES EMPÊCHENT PAS D'AGIR; SI LEUR NOMBRE EST DEVENU INFÉRIEUR AU QUORUM, CEUX QUI RESTENT PEUVENT VALABLEMENT CONVOQUER LES [COPROPRIÉTAIRES].

¹ Nous avons traité quelques fois de cette particularité de la loi entre autres au Bulletin décembre 2008

² Définition de « combler » Remplir un vide. Comblé un fossé, un trou, un poste au conseil

³ Définition du mot « vacance » : État de ce qui est vacant ou disponible. La vacance d'un poste. La vacance d'un siège de député ou d'administrateur. La vacance du pouvoir. La vacance du trône.

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

Mode de remplacement

Votre déclaration peut toutefois contenir une autre méthode de remplacement des membres du conseil qui quittent son poste⁴. Par exemple, votre règlement pourrait prévoir des administrateurs « substitués⁵ » ou la mise sur pied d'un comité consultatif pour analyser les potentielles candidatures; il y a de multiples possibilités. Mais si votre déclaration ne contient rien, ce sera l'article 340 du Code civil qui s'appliquera.

Convocations d'assemblées

D'autres clauses supplétives découleraient des articles 352 (*assemblées extraordinaires - voir autre texte dans ce bulletin*); 345 (*délai de convocation de l'assemblée annuelle dans les 6 mois de la fin de l'année financière alors que les copropriétaires peuvent fixer tout délai à l'intérieur de ces 6 mois*); et quelques autres clauses du Code.

Clause d'ordre public de protection

Ce genre de clause est généralement identifiée comme telle par les tribunaux.

Une définition simple serait : pourvu que toutes les parties s'entendent entre elles, il est permis de dévier de la lettre d'un article de la loi. Il est interdit de renier l'esprit du texte (dans ce que nous expliquons ci-après, il serait interdit de prévoir qu'un copropriétaire ne payerait aucune charge, mais nous pourrions décider qu'un copropriétaire paye ses charges sur une base différente).

Exemple

Un exemple frappant : l'article 1064 dit que « *CHACUN DES COPROPRIÉTAIRES CONTRIBUE, EN PROPORTION DE LA VALEUR RELATIVE DE SA FRACTION, AUX CHARGES RÉSULTANT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE, AINSI QU'AU FONDS DE PRÉVOYANCE (...).* » Selon une lecture usuelle, cette clause veut dire que chaque copropriétaire doit payer sa part des charges communes selon la valeur relative inscrite au tableau de la déclaration de copropriété. Peu importe qu'un copropriétaire ait ou non accès à une partie des parties communes, il paie selon sa quote-part. Cet article est – et a été reconnue plusieurs fois – d'ordre public.

De protection

Sauf que la Cour d'appel a reconnu – et conservé – les dispositions spéciales prévalant dans certaines déclarations enregistrées avant le nouveau Code civil de 1994, indiquant que la déclaration pouvait prévoir une distribution différente de paiement de charges pour certaines catégories de parties privatives.



Le code contient trois genres de clauses :

- a) *Celle qui s'applique quand il n'y a rien d'autre;*
- b) *Celles auxquelles on peut déroger avec prudence quand il y a unanimité;*
- c) *Celles auxquelles personne ne peut dévier, même s'il y a unanimité;*

Disons qu'un immeuble comprend des commerces au rez-de-chaussée et des résidences aux étages supérieurs. Les commerces n'ont généralement pas accès à l'ascenseur, à la salle communautaire, à la piscine, etc.

Sous l'ancien Code, la déclaration pouvait prévoir un paiement de charges moindre pour les commerces. Ce qui était logique. L'écriture du nouveau Code n'est pas aussi claire quoique nous ayons toujours prétendu qu'il permettait les mêmes dispositions. La doctrine n'a jamais été d'accord avec notre prétention. Conséquemment, les synd-

cats étaient invités à « oublier » les dispositions de l'ancien Code (qui permettait une facturation distincte) afin de cotiser les copropriétaires selon les valeurs relatives du tableau.

Dans deux cas précis : SDC Central et SDC Renaissance⁶. La Cour d'appel du Québec a reconnu ce principe et décrété que la décision de prévoir des niveaux différents de charges relevait d'un article d'ordre public de protection et non d'un article d'ordre public de direction du nouveau Code.

Ordre public de direction

Un article du Code civil auquel personne ne peut déroger est connu comme Ordre public de direction.

Dans la section des copropriétés divisées du Code civil, il y en a plusieurs. Mentionnons 1038 qui oblige le dépôt d'une déclaration pour créer un syndicat de copropriété; ou l'article 1059 réservant au notaire l'exclusivité sur la gestion de la création d'un syndicat de copropriété et sur tout acte modificatif à sa déclaration de copropriété.

Même à l'unanimité, personne ne peut contrevenir à ces articles du Code. Ils sont d'ordre public de direction. ▶

⁴ Il y a 4 causes possible de départs : la démission, le décès, l'interdiction ou l'incapacité. La démission est volontaire; le décès est imprévu; l'incapacité découle de la loi (327, C.c.Q. comme la faillite ou la mise en curatelle ou tutelle). L'interdiction découle d'une décision du tribunal (329, C.c.Q. généralement suite à une condamnation pour fraude, malhonnêteté ou refus d'accomplir ses devoirs d'administrateurs)

⁵ Plusieurs syndicats ont institué cette pratique pour éviter des coûts (et conflits) inutiles. Lors de l'assemblée annuelle disons qu'il y a trois (3) administrateurs en élection et qu'il y a 8 candidats. Les trois candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sont élus au conseil et les deux suivants (ou un ou trois selon votre règlement) sont des administrateurs « substitués » qui prendront la place d'un administrateur « élu » si jamais il y avait une vacance.

⁶ Nous préparons une analyse de ces deux décisions. Elle devrait paraître dans une prochaine édition du Bulletin.



Règlements d'immeuble ou conventions règlementaires?

La grande majorité des déclarations de copropriété enregistrées (déposées au Bureau de la publicité des droits) après le 1^{er} janvier 1994 contiennent une section intitulée RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE. Ce titre est une erreur.

1- Un RÈGLEMENT D'IMMEUBLE n'est pas déposé au Bureau de la publicité des droits mais au registre du syndicat (article 1060 du Code civil)

2- La plupart des textes inscrits sous cette section de la déclaration sont des conventions découlant de l'article 1053 du Code civil quand on y retrouve pas d'authentiques articles du Code civil;

Question : Pourquoi donc le déclarant¹ inscrit un titre imprécis portant à confusion dans un acte constitutif?

Réponse : Parce l'interprétation du mot RÈGLEMENT dans le Code civil porte à confusion. Les modèles de déclarations publiés par la Chambre des notaires – pour servir les notaires membres de la Chambre – nous apparaissent perpétuer cette confusion.

Vive la France!

Pourquoi la Chambre des notaires insiste pour appeler RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ce qui n'en est pas? Parce qu'un de ses points de référence est le système de la France où la déclaration n'a pas trois divisions comme au Québec, elle n'en a qu'une seule : le RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

La France nomme RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE toute la déclaration de copropriété – acte constitutif, état descriptif des fractions et règlements de l'immeuble. Bref, si nous retrouvons cette imprécision dans nos déclarations de copropriété au Québec, nous pourrions dire avec humour « c'est la faute à la France ».

16 ans de confusion

Si ce n'était de la confusion qu'un tel titre entraîne, nous pourrions trouver cela un peu drôle. Mais ce titre cause d'énormes problèmes

aux syndicats de copropriété.

Après 16 ans de nouveau Code civil, les conseils d'administration commencent à connaître un peu la mécanique de la déclaration de copropriété. Ils savent qu'un règlement de l'immeuble s'adopte comme il s'amende ou s'abroge à la simple majorité des voix exprimées dans une assemblée de copropriétaires et qu'un notaire n'est pas nécessaire car un règlement ne se publie pas.

Un règlement entre en vigueur lors de son dépôt au registre du syndicat, c'est-à-dire à la levée de l'assemblée.

Désinformation

Nous savons même que certains juristes, invités par le syndicat ou l'un ou l'autre des copropriétaires, ont déclaré, en pleine assemblée de copropriétaires, que « *tout ce qui est RÈGLEMENT D'IMMEUBLE dans la déclaration peut se défaire ou se modifier par une simple majorité des voix* ».

Horreur! Surtout que les non juristes n'ont aucun moyen de mettre en doute de telles affirmations.

Conséquences dramatiques

Si c'était vrai, une assemblée de copropriétaires pourrait changer la destination² de l'immeuble ou des parties privatives ou des parties communes par un simple vote à main levée.

À une assemblée des copropriétaires houleuse, par vote majoritaire, les copropriétaires pourraient décider d'enlever un ou des pouvoirs au conseil donner des pouvoirs nouveaux

à l'assemblée des copropriétaires, permettre les planchers de bois et quoi encore.

On pourrait décider d'inclure ou d'exclure des amendes ou, si elles sont déjà prévues à la déclaration, les modifier.

En toute bonne foi, un vote majoritaire pourrait modifier le taux d'intérêts à volonté; changer l'année financière ou déterminer que le quorum à une assemblée de copropriétaires sera de 10% seulement.

¹ Notez que le notaire qui dépose la déclaration est souvent étranger à son contenu. Le notaire est instrumentant. Souvent, le promoteur, dit le déclarant, donne le mandat à un notaire d'écrire la déclaration elle-même mais il y peut le donner aussi à des avocats, des juristes ou des simples quidams. Le notaire est obligatoire pour déposer l'acte ; pas pour l'écrire. Sauf qu'à peu près tout ce monde – notaire ou pas – se fie aux publications de la Chambre des notaires.

² Certaines déclarations nouvelles inscrivent sous le titre RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE les articles 1096, 1097 et 1098 du Code civil. L'article 1098 demande l'approbation de 90% des voix pour modifier la destination. En prétendant que c'est un règlement de l'immeuble, les copropriétaires pourraient modifier les pourcentages de ces articles et ramener – par exemple – le pourcentage nécessaire pour transformer votre immeuble résidentiel en édifice à bureau à une simple majorité des voix; ce qui (évidemment) n'aurait aucun effet devant le juge, mais beaucoup d'effets sur la qualité de vie des résidents et potentiellement, leur portefeuille.

amec

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

ATHENA energy La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

ENGITEC 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

SOGECO
Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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

COSETTE & TOUCHETTE

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

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

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

GAMMA SERVICES IMMOBILIERS
gammasi.com

gestion résidentielle - condominium - commerciale

Alain Boulerice
président

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

DRY-SEC Spécialiste en conduits de sécheuse

NETTOYAGE DU CONDUIT DE SÈCHEUSE
DRYER VENT CLEANING

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

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

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

Gestior Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Présidente

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

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

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

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

CONDO MANAGER
1-866-766-2069

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

Démo gratuit sur **WWW.CONDOMANAGER.COM**

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

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

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

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

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

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

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

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

CONCORDIA CONSTRUCTION INC. ISO 9002

Tim Argento, c.s.o.
Directeur Général

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

RA RUEL & ASSOCIÉ
COMPTABLES AGRÉÉS INC.

PHILIPPE RUEL, c.a.
associé fondateur

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

CONDO Question? Conseil Expert
ressources.com Problème?
Nos professionnels et experts
vous répondent en 48 heures!

Gestionnaires Copropriétaires

AIR ÉLITE

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

Robert Flowers (514) 878-3828

41 CALFEUTRAGE Une équipe expérimentée à votre service

514 991-4645
www.a1calfeutrage.com

Une maladie invisible, mais bien réelle

Une évolution révolutionnaire

Le monde de la copropriété grandit à une vitesse phénoménale. Au Québec comme ailleurs.

D'environ 5 % de la population en copropriété de toutes sortes en 2000 nous avons déjà atteint le seuil de 10 %; en route vers le 15 %. Même plus d'ici une dizaine d'années si le rythme actuel se maintient.

Cette augmentation cache principalement deux phénomènes : Le premier est l'afflux imposant de nouvelles personnes n'ayant jamais vécu en collectivité et, naturellement, une augmentation des cas problèmes.

Voici une situation que peut-être vous vivrez un jour.

Accès facile à la propriété

Au moins 500,000 personnes vivent en copropriété comme résidence principale¹.

Il y a des constructions d'habitations résidentielles partout. Dans toutes les villes et tous les villages du Québec, on construit; on convertit; on aménage. Des copropriétés en hauteur; des copropriétés en rangées; des copropriétés en domaines; des copropriétés de petites, moyennes et grandes tailles. Tout est bon pour créer de la copropriété. Partout c'est de la copropriété dont on parle.

L'accès à la propriété n'a jamais été aussi facile. Les taux d'intérêt sont tellement bas et les salaires tellement hauts qu'il est de plus en plus facile, pour ceux et celles qui auraient été locataires il n'y a pas si longtemps, décident finalement et facilement d'accéder à la propriété. Il faut s'en réjouir, car c'est ainsi que l'on crée la richesse dans une société.

Problèmes nouveaux

Sauf qu'une augmentation aussi drastique du nombre de copropriétaires modifie grandement le tissu social de nos organisations.

Pas surprenant que plusieurs syndicats sont aux prises avec des situations qu'ils n'auraient jamais imaginées il y a dix ans à peine. Regardons le cas du syndrome de Diogène.

Syndrome de Diogène²

Vous n'avez jamais entendu parler du syndrome de Diogène? Pourtant, c'est un phénomène connu; il est partout et ce n'est pas unique à la copropriété divise.

Ce syndrome, apparenté à une maladie, est connu depuis des centaines d'années, mais l'espérance de vie des humains étant, à ces époques, plus courtes, il était moins fréquemment observé, donc moins connu.

Le syndrome de Diogène, dont le nom scientifique est *sylllogomanie*³ Identifie les « ramasseurs de bric-à-brac » qui refusent de s'en défaire.

Vieux phénomène récent

Ce n'est qu'en 1966 que deux psychiatres anglais publient une étude sur le phénomène étrange du comportement de certaines personnes les amenant à accumuler des quantités importantes de choses de toutes sortes sans nécessairement qu'il y ait un lien entre les besoins de la personne et les objets eux-mêmes.

Le syndrome de Diogène est l'impulsion malade d'accumuler des choses; toutes sortes de choses peu importe sa couleur, sa qualité, sa provenance ou son utilité. Et de les empiler sans ordre précis.

Comme l'a décrit un chercheur : « La syllogomanie — nom médical du syndrome de Diogène — est « un trouble obsessionnel compulsif » chez un individu qui le pousse à accumuler une importante quantité de toutes sortes de choses. Sans ordre, sans vision, sans autre but que d'accumuler⁴.

La très grande majorité de ces choses sont des biens inertes – tels des vêtements, des livres, des boîtes emplies de vaisselles, etc. - mais s'ajoutent souvent des animaux tels chats, souris d'élevage ou hamsters domestiqués.

Marché aux puces

Les personnes qui souffrent de ce syndrome souffrent d'une vraie maladie. Sauf que c'est une maladie psychique et non physique. La différence fondamentale entre une personne souffrant de ce syndrome et une personne qui accumule une collection par exemple est l'attachement maladif aux objets accumulés sans jamais en disposer.

Les agissements ou le comportement de ces personnes ne causent pas de problème visible à leur entourage, incluant le syndicat; mais le résultat – c'est-à-dire l'accumulation de toutes ces choses peut, par ailleurs préoccuper les copropriétaires ou le syndicat.

Par exemple, la transformation d'une partie privative en entrepôt où tout est en en désordre pourrait devenir un risque d'incendie; ou risque de malpropreté.

Ma maison = mon château

Mais attention! En copropriété divise, la partie privative est « le château » de son propriétaire. N'y entre pas qui veut. Ni pour n'importe quelle raison.

Ce n'est pas parce, par hasard vous constatez qu'il y a des tonnes d'objets empilés sans ordre apparent dans l'appartement de quelqu'un que le syndicat pourrait se permettre d'agir. Une copropriété divise n'est pas un immeuble locatif.

Mais si un jour vous vivez ce genre de situation, ce sera important de surveiller l'évolution de la situation afin d'agir si jamais il y a urgence ou si un événement soudain survenait.

Pour rappel, si « l'accumulateur de bric-à-brac » est un copropriétaire, le remède pour l'obliger à nettoyer sa résidence et disposer de ses accumulations consistera à obtenir une injonction. On en parle plus loin. Si c'est un locataire. La Régie du logement pourra s'en occuper.

Parties privatives; parties communes

Par ailleurs, si la manie d'empiler envahit les parties communes ce sera une autre paire de manche.

Ne vous méprenez pas : les personnes qui souffrent de cette maladie n'accumulent pas seulement des objets sans valeurs. Il y a des surprises quelques fois dans ces amas de « n'importe quoi ». Mais, objets de valeur ou pas, personne ne peut laisser trainer des objets sur les parties communes, fussent-elles à usage restreint⁵.

Si jamais vous vivez ce genre de situation, l'aide pourrait venir des policiers, des pompiers, du CLSC, ou des organismes voués au bien-être des personnes ayant des déficiences intellectuelles. Au pire, il y a l'injonction.

La maladie s'étend

Prenons le cas d'un copropriétaire – ou d'un locataire – qui, atteint du syndrome de Diogène, accumule tellement d'objets qu'il n'y a plus de place chez lui. Il les empilera alors à l'extérieur. Ce sera dans l'escalier de secours, ou dans le corridor de son étage, ou sur le balcon de son appartement. Certains immeubles ont même vu des accumulations sur les terrains extérieurs.

Dans ce cas, n'attendez pas que ça s'aggrave. Expédiez rapidement une mise en demeure écrite⁶ pour exiger le nettoyage des lieux dans un court délai. À l'expiration de ce délai, faites venir du monde (il y a des compagnies spécialisées dans ce domaine) et nettoyez les lieux. Sans autre délai ni avis. La facture va au copropriétaire dans tous les cas.

Prudence tout de même

Si les objets ont une certaine valeur, il vaudra peut-être mieux les entreposer, toujours aux frais du copropriétaire⁷.



Voici un exemple de situation du syndrome de Diogène. À gauche, avant le nettoyage des lieux; à droite, après le nettoyage. Photos gracieuseté de Hoarders.com

N'endurez pas une situation où les parties communes seraient envahies par toutes sortes d'objets éclectiques, car la sécurité des personnes et l'intégrité de l'immeuble pourraient être compromises.

Rôle du syndicat

Il faut se souvenir que le syndicat n'est pas le gérant des parties privatives. Si quelqu'un veut garder des choses chez lui, le syndicat n'a rien à voir avec l'intérieur de l'appartement. Sauf évidemment s'il y a des conséquences sur les parties communes ou des conséquences sur d'autres parties privatives.

Mentionnons l'apparition de bibittes et autres visiteurs non désirés; ou l'arrivée d'odeurs difficilement tolérables provenant de la partie privative où sont les accumulations d'objets.

Si cette situation se produit, il faudra, malheureusement, dépenser des sous et recourir aux services d'un avocat pour régler le problème. La seule solution prévue à la loi est l'injonction. Ce qui n'exclut pas le droit aux dommages-intérêts s'il y a lieu.

Les soins?

Selon nos lectures sur le syndrome de Diogène, cette maladie se soigne à l'aide de la psychiatrie. Nous rappelons qu'il ne s'agit pas d'une maladie physique, mais d'une maladie psychique.

La personne qui souffre de ce syndrome ne montre aucun signe spécial de maladie; c'est pourquoi dans plusieurs cas les responsables ont été mis devant une situation sérieuse sans jamais savoir qu'il y avait un problème antérieurement.

Surprises désagréables

Certains responsables⁸ de copropriété l'ont appris de façon dramatique, par exemple suite à un incendie dans l'appartement encombré (ce fut le cas le 6 octobre dernier à Toronto dans un immeuble en hauteur. 1200 personnes furent déplacées suite à l'incendie), ou par la découverte de dizaines d'animaux vivants ou morts (ce fut le cas au printemps dernier dans une maison du sud de la Californie).

Pour le syndicat de copropriété, il est impossible de prendre des précautions ni d'organiser un programme de prévention pour ce genre de situation.

Il s'agit toutefois d'être conscient que le problème existe et peut se retrouver chez vous. ➤

¹ Personne ne sait combien il y a de copropriétés au Québec et encore moins combien il y a de copropriétaires. Tous les chiffres de ce texte sont des estimations. Nous croyons qu'il y aurait environ 2 à 3 mille syndicats à destination villégiature; c'est pourquoi nous fixons le nombre de copropriétaires en résidence principale à 400,000.

² Si vous voulez visionner quelques cas de personnes souffrant de ce syndrome, allez sur <http://www.aetv.com/hoarders/>, c'est impressionnant. En anglais, mais les images parlent d'elles même.

³ Les personnes atteintes de ce syndrome ont une propension impulsive et compulsive de ramasser tout ce qu'elles peuvent tout en refusant systématiquement de se débarrasser de quoi que ce soit.

⁴ Attention de ne pas confondre avec les collectionneurs. Ces derniers accumulent des choses, mais dans l'ordre et généralement selon un plan établi.

⁵ Sauf si la déclaration le permet évidemment. Mais encore! Empilage, oui, mais pas n'importe comment. Tous doivent suivre les règlements de la maison

⁶ N'oubliez pas : si c'est un locataire, une copie de la mise en demeure doit être adressée obligatoirement au copropriétaire. 1079 Code civil

⁷ Attention! Ne tenez pas pour acquis que le tribunal reconnaitra automatiquement la responsabilité de votre copropriétaire dans l'affaire si le fautif est un locataire. C'est pourquoi il est urgent de sensibiliser votre copropriétaire dans les règles de l'article 1079 afin de le responsabiliser. Si votre copropriétaire ne réagit pas; s'il ne vous épaula pas; ses chances devant le tribunal en seront diminuées.

⁸ Il y a certainement eu des cas au Québec, mais nous n'en fûmes pas informés



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

Techcon Building Services

Technical expertise of the building
envelope - air & water infiltration specialists
Spécialistes en inspection,
évaluation - spécification/soumission,
et supervision de project

BÂTIMENTS COPROPRIÉTÉ, INDUSTRIEL,
INSTITUTINEL ET COMMERCIAL

Membre: CEBQ, ASCQ, FSI



COPROPRIÉTÉ LES CONDORS



CONSTRUCTION ARGUS inc.

Experts en restauration de bâtiments/
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

514 624-6536 FAX : 514 696-8995

License RBQ : 2543-4697-04

Questions de nos membres

Toilette CRANE



Chère association

Voilà le message non équivoque
reçu par un syndicat de copro-
priété de la part de son assureur :
« **Donnez-nous la preuve qu'aucun
copropriétaire n'a de toilette Crane
dans son appartement sinon, nous
ne vous assurons pas** ».

Question :

« Peut-elle (la compagnie d'assurance) faire
cela? » nous a demandé le représentant du
conseil.

Réponse

Hélas oui! Avons-nous
répondu. Le Code civil oblige
le syndicat d'assurer son im-
meuble, mais le Code civil
n'oblige aucun assureur à
vous assurer.

**S'il faut une injon-
ction, arrangez-vous
au moins pour que
vos frais d'avocat
soient remboursés.**

Liberté de commerce

Comme nous vivons dans un monde com-
mercial de libre entreprise, l'assureur peut
poser les conditions qu'il décide pour obte-
nir nos affaires.

Il faut reconnaître la nervosité des as-
sureurs devant la recrudescence phéno-
ménale des dégâts d'eau en copropriété divise.
Tellement qu'il n'est pas rare de voir des
franchises de 10,000\$ à 50,000\$ (et plus)
imposées par les assureurs pour les dégâts
d'eau. Même pour de petits immeubles.

Puisque la légende urbaine laisse en-
tendre que l'entretien de nos bâtisses est
un peu brouillon, combiné à la négligence
chronique de certains copropriétaires et
occupants de nos parties privatives (genre :
oublier son bain ou laisser l'évier déborder

sans compter les accidents de gicleurs) ont
causé des pertes très importantes, il est
normal que les assureurs tentent d'éliminer
certaines sources de problèmes potentiels.
L'affaire des toilettes Crane en est une.

CRANE est une marque très connue et
très respectée dans le domaine des acces-
soires de salles de bain. Cette compagnie
fabrique de très bons équipements sauf
une dans le cas d'une production limitée de
toilette et surtout de réservoirs de toilette
dans les années 1987-88.

Ces réservoirs, pour une raison inconnue
de nous, ont la fâcheuse habitude d'éclater
sans raison. Ce ne sont pas tous les résé-
voirs CRANE qui éclatent, mais un seul peut
faire d'énormes dégâts dans un immeuble.

Ça semble le cas dans l'immeuble du syndi-
cat membre qui nous a posé cette question.

Maintenant la vraie question :

Attendu que personne ne peut entrer chez
les gens sans invitation, sauf en cas d'urgence
ou avec un mandat de la cour, comment faire
pour s'assurer que tout le monde change, ou
a changé sa toilette CRANE. Après tout, y

a-t-il quelque chose de plus
privé qu'une toilette dans
une maison?

Si le syndicat (lire : conseil
d'administration ou gestion-
naire) ne peut pas entrer
chez ses copropriétaires, il
ne pourra jamais donner une

certitude à l'assureur à propos de la confor-
mité de sa demande. Comment, dans ce
cas, le syndicat doit-il réagir?

Premièrement, il doit expédier au plus
tôt une lettre d'avis aux copropriétaires
expliquant la situation. Il me semble
qu'un avis de mon conseil disant que nous
risquons la perte de nos assureurs advenant
le non-remplacement de nos toilettes serait
un incitatif suffisant pour faire bouger les
choses.

En réalité, les choses vont bouger (croyez-
en notre expérience) et la très grande ma-
jorité des copropriétaires changeront leur
toilette ou donneront la preuve qu'ils ont
changé leur toilette originale. D'ailleurs le
conseil demandera à tous de lui fournir une

Problème de chauffe-eau ?

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

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

Avantages de la location

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

1 877 353-0077

(sans frais)

www.hydrosolution.com

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

HydroSolution
Le spécialiste du chauffe-eau



Le Groupe CHARBONNEAU

**EFFICACITÉ
EXCELLENCE
EXPÉRIENCE**

VOTRE RÉFÉRENCE EN
**PLOMBERIE
CHAUFFAGE
GAZ NATUREL**



1955 Cabot
Montréal (Qc)
H4E 1E2

Tél. : 514 766 3531

www.Plomberie.com
www.GazNaturel.com

preuve du changement de la toilette.

Peut-être même le conseil offrira-t-il l'offre globale d'un plombier local, à un prix défiant toute concurrence, pour changer toutes les toilettes de tout l'immeuble. Pour les copropriétaires, ce sera encore plus difficile de refuser l'offre.

Néanmoins, il restera toujours un ou deux Gaulois qui ne changeront pas leur toilette. Il y a et il y aura toujours des dissidents dans tous les domaines. La copropriété divise ne fait pas exception.

La solution

Comment s'occupera le conseil de ces « réticents personnages »? Premièrement, en les bombardant de mises en demeure. Mises en demeure qui contiendra surtout une menace de recourir aux tribunaux « à leur entier dépend »; c'est-à-dire qu'ils devront payer les frais d'avocat s'ils vous forcent à prendre des procédures.

Ceci s'appelle « responsabilisation » des copropriétaires. Le bombardement de lettre de rappel et de mise en demeure servira à prouver au tribunal que votre (ou vos) copropriétaire réfractaire est de mauvaise foi. Une preuve de mauvaise foi permet au tribunal de condamner celui qui en est coupable au remboursement des frais extrajudiciaires (frais d'avocats) qui sont normalement refusés dans une cause ordinaire.

Pourquoi tout cela? Parce qu'à la fin, si votre ou vos copropriétaires non-collaborateurs résistent toujours, vous devrez recourir à l'injonction pour les forcer à changer leur toilette.

Le tribunal ne devrait pas avoir trop de difficulté à vous accorder l'injonction puisque la menace de l'assureur aurait pour conséquence de vous empêcher de respecter la loi de la copropriété divise obligeant d'assurer l'immeuble à sa pleine valeur à neuf.

Tant qu'à faire, faites-le aux frais des copropriétaires qui refusent de changer leur toilette. ►

Des copropriétaires Pitbull, ça risque de coûter cher

À titre introductif, voici deux paragraphes d'un long jugement (172 paragraphes). Sachez avant de lire ces paragraphes que ce jugement concerne une copropriété de 8 fractions et qu'il a requis huit (8) jours d'audience. Le juge ne s'est pas gêné pour déplorer la situation.

Pour terminer, la décision ne donne rien à personne : pas une cenne; pas une ordonnance; rien.

[1] Les dispositions de la copropriété prévues aux articles 1038 et suivants du Code civil sont des outils remarquables d'accession à la propriété. Il peut s'avérer par contre que le tout devienne un cauchemar à l'exemple de périls d'une petite copropriété face à une déferlante judiciaire. C'est donc dans une atmosphère de dispute et de tumulte que le tribunal devra trancher trois recours qui ont été l'objet d'une réunion d'actions, soit deux actions visant à annuler des résolutions d'un syndicat de copropriété tenue dans une première assemblée le 10 octobre 2007 et reprise et reformulée dans une deuxième assemblée le 18 février 2008 de même qu'une injonction pour enjoindre le Syndicat à respecter certaines obligations de la déclaration de copropriété, le tout assorti avec des conclusions de dommages et intérêts contrées par une demande reconventionnelle de 230 050,00 \$.

[47] Enfin, les parties conviennent par admissions, de l'ensemble des frais qui ont été générés par ce litige. Pour les codemandeurs, il s'agit d'une somme de 55 266,95 \$ de frais judiciaires, auxquels s'ajoutent les trois jours d'audition de février 2010, de 9 521,76 \$ pour une somme totale de 64 788,71 \$ et pour le Syndicat, il s'agit d'une somme de 41 844,81 \$, au 17 décembre 2009. [Note : ces chiffres ne comprennent pas les coûts de 8 jours de procès de la présente cause. Une affaire de 150,000 \$ minimum. Pour rien. Absolument rien! Quel désastre]

Histoire en bref¹

Comme dans tout conflit, c'est une affaire tout à fait banale qui part le bal et déclenche les hostilités.

Pendant deux ou trois ans, la copropriété va bien. La gestion est bon enfant et faite sans trop de cérémonie. Tout le monde semblait heureux. C'était tout le monde et chacun mon tour. D'ailleurs, les copropriétaires requérants ont géré eux aussi le syndicat. À la bonne franquette, comme tous les autres.

Quelque part est sortie une petite incompréhension concernant un espace de rangement que le couple copropriétaires occupe depuis toujours. Selon la déclaration, ce n'est pas un « casier » de rangement, mais un « espace » de rangement à la disposition du syndicat. Le couple prétend qu'il y a erreur dans la déclaration de copropriété. Les autres ne sont pas d'accord. Notons tout de suite que ce problème sera réglé en cours de route, avant même le procès lui-même. Mais quand la chicane est prise, c'est comme le Jello. C'est pris pour longtemps....!

Alors d'une petite « crotte » à l'autre petite « crotte » le bobo a pris de l'ampleur. Vraiment de l'ampleur.

Tout insulté ne pas avoir ce qu'il veut, notre couple revendicateur de l'espace de rangement s'est mis à faire de la procédurite; tout a dégénéré.

Un avocat est devenu copropriétaire et a tenté de régulariser l'affaire. Le couple l'a amené au Barreau. Une réclamation a été soumise à Qualité Habitation; les copropriétaires successifs qui s'en sont occupés ont « lâché la job ». Même le promoteur, toujours copropriétaire, a tenté de réconcilier tout le monde. En vain. Le notaire fut appelé; l'arpenteur-géomètre fut impliqué; la Ville de Beaupré fut impliquée; encore curieux que le député et le curé aient été oubliés.

Bref! Grosse, grosse chicane pour rien, car comme déjà dit, la Cour a renvoyé tout le monde chez lui, Gros Jean comme devant avec comme récompense, une grosse facture d'avocats sur les bras. ►

¹ Bond et Caron c. Le Scandinave condominium et SDC Le Beaupré et 7 copropriétaires. 2010 QCCS 2310. Hon. Martin Dallaire j.c.s.

INFOCONDO

[Publireportage]

Le Groupe Charbonneau Inc., la garantie d'un service exceptionnel

Conscient du succès éclatant que les projets de copropriétés allaient connaître, la division Lucien Charbonneau Ltée (fondée en 1917) du Groupe Charbonneau est très active depuis plusieurs années dans la construction neuve de projet de condominiums. La réalisation des travaux de plomberie et chauffage des condominiums Sax à l'Île des Sœurs, Profilo sur l'avenue du Casino, du 1 Avenue du Port au Vieux-Port fut une réussite. Plus récemment, les condos POM sur le boulevard René-Lévesque et Louis Bohème au quartier des spectacles se sont ajoutés à nos réalisations, et nous débiterons sous peu les condos VU coin Décarie et Jean-Talon. Nous croyons que cette nouvelle forme d'habitations est là pour durer, les acheteurs sont encore nombreux et c'est tant mieux. Pour voir plusieurs autres de nos réalisations et une foule d'autres informations, je vous invite à visiter le www.plomberie.com et le www.gaznaturel.com

Plomberie Charbonneau Inc., une division service fiable et efficace

Lorsque le projet terminé est remis au syndicat de copropriété, notre engagement ne s'arrête pas là. Plomberie Charbonneau Inc. prend la relève. Pour des interventions ponctuelles, vous pouvez compter sur notre flotte d'une vingtaine de camions disponibles 24 heures par jour 365 jours par année. Nous sommes très conscients qu'un petit problème peut engendrer des dommages onéreux s'il n'est pas adressé rapidement. Nous comprenons aussi que nous travaillons dans un environnement résidentiel privé, c'est pourquoi nos plombiers s'efforceront de diminuer au maximum l'inconfort de vos propriétaires. Tous nos plombiers sont licenciés et sont à la fine pointe des nouvelles techniques de réparations avec des outils de qualité. Pour des travaux planifiés, nous vous offrons un service d'estimation complet à des prix très compétitifs. Présidé par M. Daniel Monette, Plomberie Charbonneau est aussi membre CAA Habitation. Vous pouvez rejoindre M. Daniel Monette au numéro 514-766-3531 ou au dmonette@plomberie.com.



L'Heureux Mongeau J.C. Lauzon fleuron du Groupe Charbonneau Inc.

Le Groupe Charbonneau est particulièrement fier de cette importante filiale. L'engagement de cette entreprise envers les gestionnaires de copropriétés est total. Le gaz naturel est précieux, c'est pourquoi nous ferons tout ce qui est possible pour réduire votre facture énergétique. M. Alain Mongeau, le président, est dans le domaine du gaz naturel depuis plus de trente ans. Son équipe de représentants chevronnés vous accompagnera dans toutes les étapes de votre projet pour que les économies promises soient au rendez-vous. Que ce soit pour le remplacement de vos équipements actuels ou un projet d'économie d'énergie avec n'importe lequel des joueurs majeurs de cette industrie, nous vous garantissons un service impeccable. Nous mettrons tout en branle pour que vous obteniez le maximum de subvention disponible par les différents organismes. M. Mongeau peut être rejoint au 514-271-5555 ou au amongeau@plomberie.com.

Comme vous le voyez, nous croyons sincèrement être en mesure de répondre à tous vos besoins en matière de plomberie, de chauffage et de gaz naturel. Nous sommes des gens dédiés à notre métier depuis plusieurs décennies et nous aimerions vraiment vous compter parmi notre clientèle. ►

Daniel Charbonneau
Président
Le Groupe Charbonneau inc.

Plancher de bois franc collé ou non fixé? Quoi choisir?

Vous êtes copropriétaire? Vous avez récemment fais l'acquisition d'un condominium? Vous planifiez effectuer des rénovations et optez pour le remplacement de votre recouvrement de sol par un plancher de bois franc? Alors votre beau projet peut devenir quelque peu difficile et complexe si vous n'avez pas les informations pertinentes requises. En plus de respecter les normes acoustiques énoncées dans votre déclaration de copropriété, on vous propose différentes façons d'installer votre nouveau plancher.

Un plancher d'ingénierie collé peut être sablé aussi souvent que la surface du bois le permet puisqu'il est bien fixé à la membrane qui est elle même fixée au béton.

Collé ou non fixé, les deux options sont excellentes. Il vous suffit simplement de déterminer ce qui répondra le mieux à vos attentes pour profiter pleinement de votre investissement. ▶

Besoin d'informations supplémentaires? Besoin de conseils? Il me fera plaisir de vous accompagner dans votre démarche.

Mathieu Potvin / 514 630-5040
Barwood Pilon

SAVIEZ-VOUS QUE...

À la lecture de ce qui suit, vous comprendrez mieux l'importance de connaître les différences entre un plancher de bois franc d'ingénierie collé et un plancher non fixé. On les distingue par la méthode d'installation utilisée qui aura un impact important sur la durée de vie utile.

Installation

Un plancher d'ingénierie non fixé est déposé tout simplement sur une membrane acoustique préalablement déroulée, et sans être fixée, sur une surface de béton. Il est possible qu'on vous offre de coller votre nouveau plancher d'ingénierie uniquement dans l'embouveture. N'étant pas fixé à la membrane, votre plancher de bois franc ne sera pas considéré comme un plancher véritablement collé.

Dans le cas de la pose d'un plancher d'ingénierie collé, nous parlons ici d'une installation double encollage, la membrane est directement collée au béton. Ensuite le plancher est lui-même collé sur la membrane.

Durée de vie

La durée de vie d'un plancher d'ingénierie dépend énormément de sa qualité de fabrication, de la qualité du verni appliqué à l'usine et bien entendu la méthode de l'installation choisie.

Le plancher non fixé a une durée de vie restreinte puisqu'il est fortement déconseillé de le sabler car cela représente trop de risque. N'étant pas fixé, il risque de mal réagir au poids et à la vibration des outils de sablage. Il est presque impossible de garantir la qualité du résultat.

Gibeau Calfeutrage Inc.

vous aide à équilibrer votre budget



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

FINANCEMENT
SANS INTERMÉDIAIRE
* Sous certaines conditions

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

www.gibeaucafeutrage.com

gibeaucafeutrage.com

Nos services

Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE Avec Standard Life

Pour vos employés

Informez-vous
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512



IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON

Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELMSLIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

TÉL : (514) 935-2738 FAX : (514) 935-8858
www.imperco.ca RBQ : 8277-9802-03

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

COMMUNICATION

CondoMARKETING

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

www.condomarketing.ca

Assurance Copropriété Police adaptée aux syndicats membres

**Groupe Patrick Ménard
Assurances inc.**

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

BÉTONEL
Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte de
25%
sur peinture

Offert aux syndicats
de copropriété membres
de l'ASCQ et à tous
leurs copropriétaires.

Code d'identification client : 756704
(requis en magasin)

AIR TECH 2001

ESTIMATION GRATUITE

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL
INDUSTRIEL - INSTITUTIONNEL

NETTOYAGE DE CONDUITS
CONDUITS DE SÈCHEUSES

514 570-4645
WWW.AIRTECH2001.COM

Gaz naturel

**Profitez des
bas prix actuels!**

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

RONA

Fière partenaire de l'ASCQ

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

Sur les bords du lac Brome

Les Villas Inverness

À 100 km de Montréal, sur les bords du lac Brome, se trouvent Les Villas Inverness.

Construite en 1988, les 111 condominiums érigés sur deux étages avec choix de cottages ou de duplex, ont une moyenne de 1200 pieds carrés, occupent à peine 8 % d'un magnifique site de 1 000 000 de pieds carrés.

75 % des condominiums sont des résidences secondaires.

Sur le site même nous trouvons 2 piscines, 5 courts de tennis, un terrain de jeux pour enfants, un parcourt de ski nautique et une marina pouvant recevoir une cinquantaine d'embarcations.

Le terrain comprend un boisé. On y a aménagé un sentier où les copropriétaires peuvent s'y délier les jambes seul ou avec leur chien, leurs enfants et même leurs petits enfants.

À tous les ans on y organise un tournoi de golf, de tennis et une vente de garage au profit du cancer du sein.



En face se trouve le magnifique club de golf Inverness, terrain de championnat de 18 trous..

À 15 minutes de Bromont, et 30 minutes de Sutton et Orford les sports d'hiver ne sont pas en reste.

Les Villas Inverness font parties de Ville de Lac Brome dont la ville principale est Knowlton reconnu comme l'un des plus beau village du Québec.

Knowlton est un village bilingue, reconnu pour ses antiquaires, ses restaurants, ses sentiers pédestres, ses pistes cyclables, son festival annuel du canard, sans oublier l'exposition agricole "Brome fair" l'un des plus important au Québec, qui se tient au village de Brome durant la semaine de la fête du Travail.

Le syndicat des Villas Inverness est administré par cinq administrateurs ayant chacun sa responsabilité. La compagnie LaucAndrique s'occupe de la gestion et un gérant sur les lieux s'occupe de l'administration au jour le jour. Nous faisons parti de l'Association des syndicats de copropriétaires du Québec, dont le personnel dévoué, nous donnent de judicieux conseils. ▶

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 !

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• ARPEUTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec inc.	Montréal	Richard Delisle	450 963-7277	ascvertec@videotron.ca
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	1 877 878-8661	morin.consultant@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise	Outaouais	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	Québec	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Montréal	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCATS				
ASCQ	Provincial	Paul-André Lebouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Québec	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Me Gaétan Mathieu	Québec	Gaétan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	Montréal	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BÂTIMENT – ENVIRONNEMENT				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
• CALFEUTRAGE				
A1 Calfeutrage	Montréal	Daniel Lalonde	514 991-4645	www.a1calfeutrage.com
Calfeutrage Expert inc.	Montréal	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION				
Carmichael Ltée	Montréal	Daniel Dorrance	514 735-4361	ddorrance@carmichael-eng.ca
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service.gerstat@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	Montréal	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.co
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay C.G.A	Montréal	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
Denis Villiard, c.a.	Montréal	Denis Villiard, c.a.	450 682-6338	villiard@bellnet.ca
Ruel & Associé Comptables Agréés inc.	Provincial	Philippe Ruel, c.a.	418 835-1882	ruel@ruelassca.com
Séguin & Haché, c.a.	Provincial	Jocelyn Riendeau, c.a., CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONSEILLER EN SÉCURITÉ FINANCIÈRE – SOINS LONGUE DURÉE				
Services financiers SLV	Provincial	Lionel Villeneuve	418 627-1400	lionel.villeneuve@sympatico.ca
• DÉTECTION DE GAZ				
Technilab	Montréal	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com
• ENREGISTREMENT AUDIO D'ASSEMBLÉES - MULTIMÉDIA				
Studio Xpress	Montréal	Denis Laframboise	514 951-1287	info@studioexp.ca
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
• ENTRETIEN COMMERCIAL - ENTRETIEN MÉNAGER				
Distinction Service Plus inc.	Montréal	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	514 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
• ÉVALUATEUR AGRÉÉ				
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	ppa@ppa.qc.ca

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXPERTS CONSEILS				
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Montréal	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS				
Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Montréal	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Lithobec	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEURS (INSPECTION)				
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
St-Pierre & Associés	Montréal	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
• INSPECTION DE STRUCTURE – BÂTIMENTS, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS				
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Dièse Intercom inc.	Montréal	Richard David	514 794-6171	rd@dieseinter.com
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	Montréal	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
• LIGNAGE DES STATIONNEMENTS				
Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	514 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
• LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager	Montréal	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	Montréal	Daniel Lalonde	514 570-4645	www.airtech2001.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	Montréal	Pascale Blais	450 628-6868	pblais@cplsolutions.ca
• PEINTURE				
Bétonel	Provincial	André Castonguay	514 273-8855	andrecastonguay@akzonobel.com
• PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	Outaouais	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca
• PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
• PLOMBERIE – CHAUFFAGE – GAZ NATUREL				
Groupe Charbonneau inc.	Montréal	Daniel Monette	514 766-3531	dmonette@plomberie.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• PORTES DE GARAGE				
MIR Portes de garage	Montréal	Pierre Decosse	450 662-3667	info@mirportes.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Danielle Paquin	514 599-5900	danielle.paquin@rona.ca
• RANGEMENT ET ENTREPOSAGE DES PNEUS				
Métal Sigma inc.	Montréal	Christian Richard	514 386-8243	crichard@me.com
• RESTAURATION DE BÉTON				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
IMPERCO C.S.M. Inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
LES CIMENTIERIS M.C. Inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. CONSTRUCTION INC.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	Provincial	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L’EAU – PISCINES & PLAGES				
Gestion GCL	Montréal	Catherine Larin	514-602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• SÉCURITE				
Regroupement Des Services d’Habitation Du Québec	Québec	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Philippe Gauthier	450 647-6730	philippe.gauthier@banquescotia.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupe miro.com
• TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
Les Toitures Hogue inc.	Montréal	Jocelyn Hogue	450 435-6336	ocelynhogue@toitureshogue.com
Expertises Delta inc. (consultants)	Montréal	Rémy Wiseman	514 770-3358	info@expertisesdelta.ca
LVM Technisol inc.	Montréal	Jean-Charles Prince	514 636-9292	dorval@lvmtchnisol.com

CORGE

Bottin des Gérants de Copropriétés

CORGE

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

Devcomax	Montréal	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
Euro-Canada Ic Properties inc.	Montréal	Lina Roti	514 845-2101	lina.roti@ec-properties.com
Gamma Services Immobiliers	Montréal	Alain Boulерice	514 384-7225	aboulерice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Gival	Montréal	Véronique Labrie	514 766-3491	info@gival.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	gilm@qc.aira.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion Immobilière Sentinel	Montréal	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	Montréal	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	Montréal	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Groupe Immobilier Celico inc.	Montréal	Celine Corriveau	514 395-2220	celine.corriveau@immcelico.com
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Les Gestions Sinat	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	info@gestionsinat.com
Service de Gestion d’Immeubles M.R. inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Leonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

Tous les services sous un même toit !

Intervention complète après sinistre

La solution à la copropriété

Le multiservice après sinistre inc.

www.groupe miro.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

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* FENESTRA^{MD}

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

