

de la copropriété **PLUS** au Québec

Après

Silence, on vote

MAINTENANT ON COMpte

LES POUPEES RUSSES

Concepts essentiels à la
copropriété divise

Autour des tribunaux :

- **Le tribunal des droits de la personne ne cessera jamais de surprendre**
- **L'entêtement, ça peut coûter cher**

Les Terrasses Paton

À Laval, face à l'île Paton, longeant la rive-nord de la rivière des Prairies



Depuis 1976

L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

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

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



fusionenergie.ca

Toutes les solutions
en matière de chauffe-eau.

VENTE – LOCATION – RÉPARATION

Hydro Solution

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

Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!



Les Avantages HydroSolution

Location:

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

N'hésitez plus,
contactez notre service à la clientèle

514 353-0077 | 1 877 353-0077

www.hydrosolution.com

Remise aux copropriétaires

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

Achat:

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



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

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

■ **ÉDITEUR**
Guy Thouin

■ **RÉDACTION**
Michel G. Charlebois

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

■ **PRODUCTION ET RÉALISATION**
Guy Thouin, éditeur
Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, coordonnatrice exécutive

■ **COLLABORATION JURIDIQUE**
Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)
Me Gaëtan Mathieu, avocat (Québec)

■ **MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS**
CondoMarketing inc. 514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

■ **PAGE COUVERTURE**
Les Terrasses Paton, Laval

Le Bulletin de la copropriété Plus est publié tous les trimestres.

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

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'ASCD selon la tarification en vigueur.

Siège social :
1440, rue Ste-Catherine Ouest
Bureau 328
Montréal (Québec) H3G 1R8
Courriel : ascq@ascq.qc.ca

T. 514 866-3557 | F. 514 866-4149
Sans frais : 800 568-5512

Sommaire

- Nouvelles en bref 4
- In the news 5
- Can a "water tank" be at fault ? 6
- Expulsion of Undesirable Tenants 7-8
- Peut-on avoir des substituts au conseil? 12
- Après Silence, on vote... MAINTENANT, ON COMPTÉ! 13 à 15
- Questions de nos membres : Histoire de bons samaritains .. 16-17

- Lettre de nos membres : Notre banque, nous et vous! 18
- Chronique Heenan Blaikie 19
- Autour des tribunaux 22-23
- Lettre des lecteurs : pas contents, les pompiers 24 à 27
- Les CONDO Week-ends / Les Soirées du CONDO 24
- Réflexion d'une administratrice très impliquée 25
- Info Condo 27 à 29
- Les Terrasses Paton 30-31
- Bottin des fournisseurs 32 à 34

L'équipe de l'ASCD désire vous souhaiter ses meilleurs vœux à l'occasion du temps des Fêtes. Que l'année 2012 soit remplie de joie et de succès!

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

L'année 2012 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'ASCD

Veuillez prendre note que nos bureaux seront fermés pour la période des Fêtes du 23 décembre 2011 au 8 janvier 2012 inclusivement.



ASCD

L'Association des syndicats de copropriété du Québec

[Nouvelles en bref]

■ EXPOCONDO 2012

La copropriété divise (condominium) vivra un événement d'envergure les 12, 13 et 14 avril 2012 au complexe Desjardins de Montréal. Il s'agit d'ExpoCondo 2012.



Quoique les membres de l'Association seront privilégiés en bénéficiant de priviléges exclusifs, toute la population est invitée à profiter de cet événement et ce, tout à fait gratuitement.

Devant l'évolution phénoménale de la copropriété divise, pour ne pas dire « explosion », il est important de sensibiliser la population sur les divers aspects pratiques de la gestion de nos immeubles. ExpoCondo 2012 sera centré principalement sur l'intendance et les obligations de fiduciaires des copropriétaires et de leurs conseils d'administration (plusieurs firmes spécialisées dans tous les domaines de la conservation de l'immeuble y seront). Nous pourrons aussi compter sur les experts juristes pour guider les personnes présentes dans les dédales parfois sinuex du domaine du droit de la copropriété.

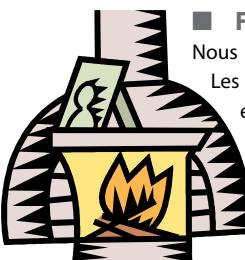
■ TI-JOS ET SON DRAPEAU

L'histoire venant du gouvernement fédéral qui veut passer une loi pour permettre l'affichage du drapeau canadien à volonté par quiconque le désire a soulevé beaucoup de rires et de caricatures mais aussi des grincements. Vous comprendrez que votre association ne peut pas être d'accord avec cette idée. Déjà que nous avons des étudiants sans le sou qui placardent leurs fenêtres de drapeaux pas toujours esthétiques (pour nous, il va sans dire). Sans compter d'autres « ardents » - pour ne pas dire fanatiques - canadiens qui tiennent à brandir le drapeau partout et pour tout. Quand les règlements de la copropriété interdisent l'affichage et le placement de pancarte sur l'immeuble, c'est une décision de l'ensemble des copropriétaires. Le gouvernement provincial nous a déjà enlevé la liberté de choix avec sa loi sur le fumage en imposant le non-fumage dans les parties communes fermées. Si le fédéral se mêle de nous enlever notre pouvoir de « légiférer » sur l'esthétique du bâtiment, nous devrons comprendre que, bientôt, nous n'aurons plus besoin de conseil d'administration car les gouvernements vont gérer à notre place. Nous savons tous qu'une telle éventualité est (un peu) irréaliste, mais le grignotage de nos prérogatives a déjà commencé. Il faut donc rester éveillé.

■ LES PIÈGES DE LA CARTE DE CRÉDIT

On parle beaucoup de la Grèce, et de plusieurs pays non seulement d'Europe, mais de partout au

monde y compris le Québec. Tous ces gouvernements ont fonctionné sur carte de crédit. L'heure du remboursement a sonné. C'est la même chose pour les syndicats et leurs fonds de prévoyance. On met rien dedans pour se permettre des « frais de condo » ridiculement bas, mais pour plusieurs, l'heure sonne. Nous entendons beaucoup de grincements de dents au bureau. Les cotisations spéciales font mal à plusieurs. Le pire, c'est la gestion des cas problèmes par les administrateurs et des situations financières dramatiques chez plusieurs copropriétaires qui ont acquis leur appartement récemment sans faire leur travail d'analyse. Plusieurs se trouvent des talents de psychiatres et de confesseurs. Prenez donc vos précautions et ajustez vos budgets.



■ FOYERS ET ...

Nous en avons parlé souvent. Les pompiers se promènent et informent les syndicats de copropriété que leurs cheminées de foyers et les foyers eux-mêmes - très souvent - ne sont pas conformes au Code

de la construction. Dans la grande majorité des cas, les pompiers ont raison sauf qu'on oublie de vous dire qu'ils ne sont pas conformes à la réglementation d'aujourd'hui. Cela ne veut pas dire qu'ils ne sont pas conformes à la réglementation du jour où ils furent installés. Voilà que plusieurs syndicats, suite à l'avis des pompiers, décident de « moderniser » leurs installations. Dans le cas des cheminées, selon notre interprétation des règles actuelles de la loi, cela demanderait les approbations prévues à l'article 1097 du Code civil (voir texte de M Denoncin dans ce Bulletin), mais dans le cas des foyers à l'intérieur des appartements, comme ce sont des parties privatives, seuls les copropriétaires ont autorité pour décider de les changer.

■ ... VICES CACHÉS

Mais vous savez comment ça fonctionne : assemblées et pressions, tout le monde succombe et tout le monde accepte que le syndicat change le foyer dans leur appartement au coût de plusieurs milliers de \$\$. Quand c'est fait, on se met à penser « Tiens! Tiens! Mais c'est un vice caché! » Et comme réaction, on envoie la facture au copropriétaire précédent. Ce n'est pas comme cela que ça fonctionne. Premièrement, si le foyer est conforme aux normes du jour de sa construction, il ne peut pas être un vice. Après tout, il est conforme. Deuxièmement, rappelez à vos copropriétaires (et rappelez-le à vous-même en même temps) qu'un vice caché doit être dénoncé à celui que l'on tient responsable

AVANT d'entreprendre les démarches pour le corriger. Sauf urgence évidemment ce qui n'est pas le cas des foyers. Plusieurs jugements dans tous les domaines du vice caché ont confirmé la fatalité de la réclamation quand on oublie de mettre le vendeur en demeure de réparer le vice après découverte. Dommage, mais dans tous les cas répertoriés, les copropriétaires n'ont pas eu gain de cause contre leur vendeur pour l'une des deux raisons mentionnées. À mettre à vos explications aux copropriétaires si vous décidez un jour de « suggérer » de changer les foyers, parties privatives.

■ ON TRAVAILLE EN S'AMUSANT

Voici une photo heureuse. Tout ce beau monde



a « joué » au golf lors de la dernière Classique de golf organisée par l'ASCQ et l'Institut de la copropriété, son bras droit voué à l'éducation et à la formation. Vous ne connaissez peut-être pas tout le monde alors nous vous les présentons. Tout à fait à gauche M Daniel Fortier, président du conseil du SDC Promenade des îles à Laval, donateur du trophée « meilleur quatuor » remis à M Jean Caron, président de Laucandrique l'une des plus importantes firmes de gestion de copropriétés au Québec; M. Alain Boulerice, gestionnaire du SDC Promenade des îles et président de Gamma Services immobiliers Mesdames Andrée Anne Leblanc et Gail Campbell, membres du conseil du SDC Promenade des îles. Tout ce beau monde a reçu une ovation de la centaine de personnes présentes au souper de la Classique de golf. Merci à M Fortier (ce trophée a été payé de sa poche) et au quatuor de Laucandrique pour leur victoire. Pour votre information, la Classique 2012 aura lieu le 28 août prochain et les administrateurs de syndicats pourront encore y participer tout à fait gratuitement grâce au support de nos membres professionnels et de nos fournisseurs de services. Bravo au comité organisateur dirigé par M. Pierre Beagrand-Champagne!

[In the news]

■ IN MEMORIAM: HUGH FALCONAR

Mr. Hugh Falconar, specialist in condominium insurance with AON a major international broker, passed away last September. He was living in Edmonton, AB. Mr. Falconar was very involved with the Canadian Condominium Institute; for many years he was chairing the Insurance Committee of this organization.

He was instrumental in the writing of the actual condominium insurance policies with the Insurance Bureau of Canada. Mr. Falconar who was married to a lovely girl from Lac St Jean was a contributor with our Bulletin. He will be missed



■ YOU HEARD ABOUT THIS ONE

A Conservative MP wants to make it illegal to prevent people from flying the Canadian flag. Tory MP John Carmichael promoted his private member's bill, the National Flag of Canada Act, on Wednesday along with Heritage Minister James Moore at a news conference on Parliament Hill. *"This proposed law seeks to protect the rights of Canadians to fly their national flag where they live and encourage Canadians across the country to display the national flag, not just on Canada Day or Flag Day, but every day of the year,"* said Carmichael. He said condo owners have the right to run their businesses the way they want.

"But I don't think Canadians' right to display the Canadian flag should be stepped on by Canadians who feel otherwise," he said.

We told him to take a hike! Housing is a provincial jurisdiction.

Sources of bacteria in outdoor air across cities in the Midwestern, United States

Robert M. Bowers¹, Amy P. Sullivan², Elizabeth K. Costello³, Jeff L. Collett Jr², Rob Knight^{4,5}, and Noah Fierer^{1,6,*}

¹ Department of Ecology and Evolutionary Biology, UCB 334, University of Colorado, Boulder, Colorado, 80309, USA ² Department of Atmospheric Science, Colorado State University, Fort Collins, Colorado, 80523, USA ³ Department of Microbiology and Immunology, Stanford University School of Medicine, Stanford, California, 94305, USA ⁴ Department of Chemistry and Biochemistry, University of Colorado, Boulder, Colorado, 80309, USA ⁵ Howard Hughes Medical Institute, Boulder, Colorado, 80309, USA ⁶ Cooperative Institute for Research in Environmental Sciences, UCB 216, University of Colorado, Boulder, Colorado, 80309, USA

■ ABSTRACT

Bacteria are abundant in the atmosphere where they often represent a major portion of the organic aerosols. Potential pathogens of plants and livestock are commonly dispersed through the atmosphere and airborne bacteria can have important effects on human health as pathogens or triggers of allergic asthma and seasonal allergies. Despite their importance, the diversity and biogeography of airborne micro-organisms remain poorly understood. We used high-throughput pyro sequencing to analyze bacterial communities present in the PM2.5 aerosol fraction (fine particulate matter 2.5µm) from 96 near-surface atmospheric samples collected from cities throughout the mid-western U.S. and found that the communities are surprisingly diverse and strongly affected by season. We also directly compared the airborne communities to those communities found in hundreds of samples representing potential source environments. We show that, in addition to the more predictable sources (soils and leaf surfaces), fecal material, most likely dog feces, often represents an unexpected source of bacteria to the atmosphere at the more urbanized locations during the winter. Airborne bacteria are clearly an important, but understudied, component of air quality that needs to be better integrated into efforts to measure and model pollutants in the atmosphere.

* Corresponding Author: Noah Fierer,
University of Colorado at Boulder, UCB 216,
phone: 303-492-5615, fax: 303-492-1149,
email: noah.fierer@colorado.edu

■ CONDO FRAUD

Posted by Barbara Holmes on September 16, 2011

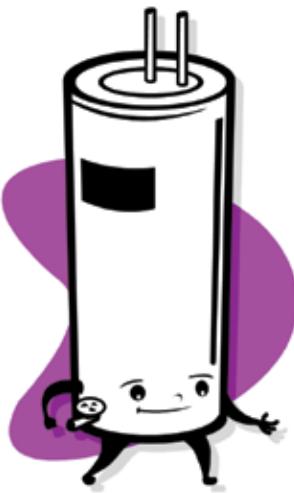
A recent article in the Toronto Star about a property manager who bilked several condo corporations out of a total of \$20 million dollars made the paper's front page headlines. It is alleged that the property manager defrauded one condo corporation by registering a bogus borrowing by-law on title, which enabled the manager to then borrow three million dollars against the property. Another condo corporation was the victim of a fraudulent bid for major repair work on the condominium. It is alleged that a corporation controlled by the manager submitted the lowest bid, but once the work started the contract price escalated, while the work was done by a subcontractor for half of the bid price. Apparently the manager was able to land the management contracts with the condo corporations by submitting bids that were lower than the others.

What can a syndicate of co-ownership do to protect itself from fraud by its manager?

- Do thorough reference checks on all parties that the corporation is engaging, including the manager. Relying on personal impressions is risky. Fraudsters are frequently masters at schmoozing their victims.
- Beware of bids that are substantially lower than the others. As the old adage goes "If it sounds too good to be true it probably is". This applies not only to the management contract itself, but to all contracts for services.
- The management contract should obligate the manager to obtain a fidelity bond that will protect the corporation from any fraudulent act or omissions of the manager or the manager's employees. Ensure that the bond is renewed annually and a certificate from the bonding company is delivered to the board members annually. The bond should not be cancellable by either the manager or the bond insurer unless prior notice of cancellation is given to all board members (not in care of the manager). As for who is responsible for the premium costs to pay for the bond that is a matter to be negotiated with the manager.
- The management contract should prohibit the manager from engaging related companies to provide goods or services to the corporation.
- The condo corporation should not give the manager sole authority to sign cheques. At a minimum all cheques should be signed by one board member along with the manager.
- Board members need to be vigilant. Some frauds are conducted over a lengthy course of time. In order to avoid detection the fraudster needs to be constantly monitoring things and taking steps to cover up the fraud. Employees engaged in fraudulent activities are reluctant to take vacation time for fear that the fraud will be exposed during their absence. Management employees who do not take any vacation time or who seem to have an excessively lavish lifestyle should raise red flags.

In view of how the manager in the reported story was able to fraudulently borrow money in the corporation's name, perhaps corporations should consider instructing their legal counsel to conduct periodic and/or random title searches. Of course the manager cannot be privy to any information as to when and how often these searches are being conducted.

While the above measures may not completely stop a determined and clever fraudster who is willing to engage in forgery, hopefully they will make it more difficult for a fraud to be committed.



Can a “water tank” be at fault ?

Suddenly, during a quiet weekend night, the water tank located in a unit on the 18th floor, springs a leak or worse still, bursts. Results? \$150,000 damages to the common portions and an equal amount to the « accessories & improvements» in many units. The water tank, according to the declaration of co-ownership, is a private portion under the sole liability of the co-owner.

“Are we lucky” you tell yourself. “This guy will pay”. One is always responsible for damages caused by any object or persons under his control; isn’t he?

We start with the law

Well! Maybe you are in for a surprise. One is not always liable for damage caused by a « thing » that he owns. Let’s look at article 1465 of the civil Code:

1465 A PERSON ENTRUSTED WITH THE CUSTODY OF A THING IS LIABLE TO REPARATION FOR INJURY RESULTING FROM THE AUTONOMOUS ACT OF THE THING, UNLESS HE PROVES THAT IS NOT AT FAULT.

Not me!

Aware of this provision of the law, the co-owner (with the faulty water tank) informs you that « Yes, the tank is my property and yes it did a lot of damage but - luckily -, I owe nothing to no one. The tank is responsible. Not me. If you are not happy, go to court, » he says.

Well, we shall see!

This is what you do.

Surprise! The judge agrees with the co-owner¹. He is not at fault. The tank bursted alone, by itself, no liability involved. The co-owner proved he is not at fault. The tank is at fault. Every one, syndicate included, has to pay for his/her own damages.

That’s not funny!

The Board looks at this situation. All its members are up in arms because they feel it is not fair. « Will we forever pay for all - accidents - caused by all co-owners regardless of their own liability? » the Board is asking. “Must we adjust our budget accordingly” they ask themselves?

Take a deep breath

First things first: Yes, the law says that all damages caused by the « autonomous act » of an object that one owns does not automatically involve the liability of the owner. But the law adds « **unless he proves that he is not at fault.** » This is the second detail to look at in this situation.

This small portion of this text of the law is important. It says that the burden of proving the fault (of the owner) does not fall on the syndicate. It is the obligation of the owner to prove that he has no fault. In other words, the owner of the water tank has to prove

that he made no mistakes and has no involvement whatsoever if he wants to be free of any liability. For the syndicate (and all other victims) they can rely on the general liability principle of the law. If the owner of the tank does not prove he has no fault he will have to reimburse everyone. But if he succeeds in proving no fault, he will be absolved.

Any protection ?

Now, the question is: How then can the syndicate assure itself that the co-owner has no way to prove that he has no fault? By a careful management of the information to the occupants and co-owners.

Take for example this case of the water tank. All the syndicate’s board members are aware, in some way, that there is a possibility this kind of mishap may happen. Maybe there were several previous tank ruptures in the building; or one co-owner informed the Board that a flaw was found on his tank during a routine inspection; or, maybe the water tanks were simply coming of age.

Information is of the essence

If this is the case, the Board should inform everyone that time is up to replace the water tanks. You do it in writing (internal memos or Bulletins) and orally (at the annual meeting); even personally (while meeting co-owners here and there). Keep notes of your interventions. Be sure all are told that there is a potential danger.

Why not make arrangements with a local plumber and obtain a competitive price to change all water tanks at the same time. Of course the syndicate cannot force any one to proceed with the replacement but such an offer, if refused, will show that the co-owner is making a decision regarding his property (read: water tank).

If a co-owner, in these circumstances, decides

- a) that his water tank is in good order, and
 - b) does not replace it;
- he is taking a chance. This chance involves his liability.

Therefore, any break of the equipment would most surely not be qualified as an “autonomous act of the thing” by a judge. If it is not “an autonomous act of the thing”, the mishap will become a direct liability of the owner; who therefore, will surely be obliged to repay any damage done.

¹ There is actually one judgement on the matter. *Rancourt c. Cuerrier*; 500-32-039338-985 Armando Aznar J.C.Q. June 16, 1999. It did concern the bursting of a toilet pipe that was a private portion during the absence of the owner. Mr Judge decided that the owner did no fault and had not to be held liable for the damages caused by the pipe. The claim was from a co-owner against the other co-owner. The syndicate was not involved.

² Syndicat Des Copropriétaires « Le Condo » 1820 V. Boyer and Desjardins Assurances Générales; 500-32-113042-081

► Direct contractual liability

Of course if your constituting act contains something like:

Liability: - Each co-owner is liable, with regards to other co-owners and syndicate of harmful consequences of his action and negligence or by any member of his family, tenant, guest or attendant for a damage caused by a thing for which he is responsible.

No other question should be asked. Your co-owner would be liable.

Judge Locas of the Québec court did remind a co-owner and her insurer in a recent decision about damages caused by a Crane toilet reservoir that burst without any warning².

Never forget that a declaration of co-ownership is a contract between parties: syndicates on one side and co-owners on the other side.

If your declaration says that a co-owner is responsible for the damages caused by any object under his control – not to say owner-

ship because the “thing” can be leased – he is responsible and he has to pay all costs resulting from the mishap.

If you do not have this kind of clause in your declaration, maybe you should think about updating it.

Conclusion

The moral here is that there are no certain things in life. It is not because you suffer a lot of material damages for which no fault at all can be held against you that you can be repaid. But the bright side is that you may take all necessary precautions to make sure that all damages for which you are not at fault will be repaid by blocking all loopholes for those fancy co-owners that never accept straight liability. ▶

Expulsion of Undesirable Tenants

Better to have a good tenant than a bad co-owner. Getting rid of a bad tenant is a lot easier than getting rid of a bad co-owner. Let's look at tools we have to address these problems

What law?

For non respectful co-owners, the expulsion can be a bit difficult and can represent a long process. Something we shall explain later. As for the expulsion of a tenant, did you know that the syndicate, to the exclusion of the landlord-co-owner, can request and obtain the resiliation of the lease on a residential private portion? Absolutely! This power comes from article 1079 of the civil code that reads as follow:

1079 THE SYNDICATE MAY DEMAND THE RESILIATION 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.

You read correctly: the syndicate may request the cancellation of a lease. Itself; without the help – even against the will – of a landlord co-owner. Of course some specific steps have to be followed like, mounting a file against the lessee but still, the syndicate may get rid of a bad tenant. The actual experience shows it takes about 6 to 12 weeks to have a result¹.

You cannot reprimand a tenant for not abiding to rules and regulations he is not aware off.



Starting point

Two questions to start:

- 1- How the syndicate knows the occupant of an apartment is a tenant and not a co-owner?
- 2- If it is a tenant, how can he know about your rules and by-laws?

Laws says, article 1065 civil code:

1065 A CO-OWNER WHO GIVES A LEASE ON HIS PRIVATE PORTION SHALL NOTIFY THE SYNDICATE AND GIVE THE NAME OF THE LESSEE.

Very well! Raise your hand, those Boards of Directors who get that information without asking? Thank you! You shall easily understand why there is another provision in the civil code to address the second question. Here it is: article 1057 civil code:

1057 THE BY-LAWS OF THE IMMOVABLE MAY BE SET UP AGAINST THE LESSEE OR OCCUPANT OF A PRIVATE PORTION UPON HIS BEING GIVEN A COPY OF THE BY-LAWS OR THE AMENDMENTS TO THEM BY THE CO-OWNER OR, IF NOT BY HIM, BY THE SYNDICATE.

As it says, the co-owner (lessor) must inform the tenant (lessee) about the rules and regulations of the building. But the syndicate must do so if the co-owner (lessor) does not. Take no chances: do it! ▶

¹ For some areas were this kind of request is rare it may take longer

² Very important to remember that a co-owner signs the declaration when he buys, meaning that he is supposed to know the agreements and by-laws, tenant knows nothing of that.

► Second step

Here is how to do it: Letters of demand are instrumental in the procedure.

When a tenant does something against your by-laws or against simple good sense – like playing tam-tams all night or parking his car in the wrong place or using gym equipment in a non-conventional manner – you (the board of directors) must send him in writing a letter informing him that he is in contravention of such and such by-law or that his behaviour is not acceptable.

More: a copy must be sent to the landlord, your co-owner. Mandatory!

Repeat!

Do not expect to win your case with a simple and single letter of demand. If the tenant reacts to your letter and becomes a "good" tenant, everyone should be happy. If not, more letters of demand are in order.

One letter for each infraction, always with a copy to the landlord co-owner. You must understand that a single warning will never be enough to convince the Rental Board that the syndicate suffers "a serious prejudice" (read again article 1079).

You must suffer

Because yes, the syndicate will address the Rental Board to have the lease cancelled and the tenant expelled. And yes you cannot request the resiliation of a lease if you do not prove a serious prejudice to the syndicate.

To prove that, you must build a file. To build a file you must send several letters of demand to both tenant and landlord, each identifying an infraction to your by-laws, complaints from other co-owners, list of visits from the police, meetings in person with the tenant (if you can, of course – otherwise, just mention in your journal that you tried hard) communication with the landlord and all you have about the case.

Special note

We suggest strongly, even if it is not specified in article 1079, that you make all notifications in writing. A verbal warning is acceptable but proof of it is more difficult than with a written document.

What is prejudice?

The definition of "serious prejudice" comes mostly from the notion of bad faith.

Do not try to get rid of a tenant because his kids are noisy. But if the kids repeatedly yell, run in corridors, break things and do that till the wee hours of the morning, yes you will get a favourable decision. But (again) before you call the Rental Board, be sure to send several notifications stating precisely the offence(s), the time and place, the article of the declaration stating that no one can do or make things that disturb the neighbours, etc.

What about the co-owner?

Can the co-owner oppose the action of the syndicate to request resiliation of a lease? No, he cannot! A co-owner may have represen-

tation in front of the Board, like everyone else but that is it.

The power to request the annulment of a lease based on the non observance of by-laws and rules of a syndicate of co-ownership belongs solely to the syndicate.

Therefore, the only power of the lessor (co-owner) – if he insists on keeping his tenant is to convince him to behave according to the rules of the building.

Except that with experience, in most cases the co-owner is quite happy to see the syndicate realize something he cannot do himself: get rid of a bad tenant. ▶

Projet de rénovation ou de construction ?



RONA est là!

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

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

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

Danielle Paquin, Chargée de comptes nationaux
514.209.4787

RONA
Pour bien faire



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE ?

LaucAndrique gère des syndicats de copropriété depuis plus de 25 ans dans la grande région de Montréal. Nous avons une feuille de route éloquente et plus de 6 800 copropriétaires nous accordent leur confiance.

- ✓ **Expérience et expertise**
- ✓ **Service de grande qualité**
- ✓ **Excellent support administratif**
- ✓ **Personnel compétent et dévoué**
- ✓ **Site Internet CondoRéseau sans frais**



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

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

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

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

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



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

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

Services exclusifs offerts par l'ASCQ



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



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



Lors du transfert confirmé de vos comptes bancaires à la Banque Scotia, obtenez un droit d'entrée gratuit pour une personne au colloque annuel de l'ASCQ (valeur de 150 \$) ou un BONI pouvant atteindre 75 \$.

* S'applique aux syndicats de 30 unités et plus

CONDO réseau

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

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



CONDO énergie

**Pour réduire votre
facture énergétique**

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

Les avantages :

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

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

Un projet rentable :

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

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

Évaluation gratuite :

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

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

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



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

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

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

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

Vous choisissez ce qui doit être communiqué aux copropriétaires et nous prenons le soin de les informer adéquatement, rapidement.

Les états financiers sélectionnés sont expédiés mensuellement par courriel à tous les membres du conseil.

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

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

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

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

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

Pour information, communiquez avec nous par courriel à info@condomanager.com ou par téléphone, 1-866-766-2069.
www.condocomptable.com



Un service d'aide à la rénovation de vos condos

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

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

Optez en toute confiance pour une équipe de professionnels chevronnés.

Pour information : 514 370-8343

Pour combler les vacances, Peut-on avoir des substituts au conseil?

Chère Association,

Depuis quelques années, nous avons des problèmes avec notre conseil. Il y en a toujours un ou deux qui partent; soit qu'ils démissionnent; soit qu'ils déménagent; soit n'importe quoi. Ce qui fait qu'au lieu de cinq au conseil, on se retrouve souvent quatre, ou même trois. On se demandait : pourrait-on nommer un administrateur substitut pour remplacer celui qui part pour toujours ou même pour remplacer celui qui part pour six mois en Floride?

Cher membre,

Il y a toujours des solutions à (presque) toutes les situations. En fait, il y a deux façons de s'y prendre pour solutionner votre problème :

- 1- Vous faites un règlement sur les substituts;
- 2- Vous vous servez de l'article 340 du Code civil;

Question des substituts

Commençons par les substituts. Oui, on peut avoir des substituts. La solution se retrouve à l'article 1084 du Code civil.

1084 LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT, LE MODE DE NOMINATION, DE REMPLACEMENT OU DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS, AINSI QUE LES CONDITIONS DE LEUR CHARGE, SONT FIXÉS PAR LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.¹

Voilà!

Si vous choisissez d'avoir des substituts, il vous suffira de faire adopter un simple règlement de l'immeuble par l'assemblée des copropriétaires; un règlement qui introduira les substituts.

Un règlement s'adopte à la majorité des voix et n'a pas besoin de notaire pour être en vigueur; il suffit de le déposer au registre du syndicat; donc il entre en vigueur à la levée de l'assemblée.

Assemblée des copropriétaires

Il faut cependant que le projet de règlement apparaisse à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires sous la rubrique « Déclaration de copropriété » : PROJET DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.²

Votre projet devrait mentionner quelque chose comme : L'assemblée annuelle élit cinq (5) administrateurs. Il y aura mise en nomination et vote par les copropriétaires. Seront déclarés élus les cinq (5) candidats ayant reçu le plus grand nombre de votes. Seront

¹ On vous rappelle que le règlement de l'immeuble est la troisième partie de la déclaration de copropriété, les autres étant l'acte constitutif et l'état descriptif des fractions. Un règlement de l'immeuble, pour être adopté, demande l'approbation par une majorité des votes déposés à une assemblée des copropriétaires et entre en vigueur à la levée de l'assemblée. Pas besoin de notaire.

² Voir la note à la suite de ce texte.

³ Vous pouvez évidemment mettre le chiffre que vous voulez. L'exemple est universel.

déclarés « administrateurs substituts » les autres candidats en nombre décroissant : le candidat ayant reçu le sixième (6e) plus grand nombre de voix sera le premier membre substitut, celui qui a reçu le septième (7e) plus grand nombre de voix devient le deuxième (2e) substitut et ainsi de suite.

Comme cela, vous aurez vos membres substituts pour l'exercice financier.

Solution idéale?

Le choix du règlement des administrateurs substituts, pour les syndicats qui ont essayé cette recette, n'a pas toujours fait des heureux.

Il y a de ces candidats que les copropriétaires ne veulent absolument pas voir au conseil. Pire : il y a des candidats avec lesquels les membres du conseil ne veulent pas travailler, et ce, pour tout l'or du monde.

Quand ce genre de situation se produit, la solution est pire que le problème. Se débêtrer de cela peut s'avérer complexe et compliqué. Il faudra analyser ces possibilités très attentivement avant de décider de préconiser les substituts comme solution à ce que vous vivez.

Petit obstacle

Le problème se posera s'il n'y a pas plus de cinq (5) candidats³ à l'élection et que tous sont élus par acclamation. Dans ce cas, à moins que votre actuel règlement ne dise autre chose, ce sera à l'article 340 du Code civil de jouer. Le voici :

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

Il faudra prévoir dans votre projet de règlement ce genre de situation et prévoir aussi la façon de répondre à ce problème.

Autrement, avoir des substituts est possible et seule votre imagination peut pondre un règlement à ce sujet. ▶

Note : La rubrique « Projet de modification à la déclaration de copropriété » fait partie des dispositions de l'article 1087 du Code civil qui se lit comme suit :

1087 C.C. L'AVIS DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES DOIT ÊTRE ACCOMPAGNÉ, EN PLUS DU BILAN, DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ, DE L'ÉTAT DES DETTES ET CRÉANCES, DU BUDGET PRÉVISIONNEL, DE TOUT PROJET DE MODIFICATION À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET D'UNE NOTE SUR LES MODALITÉS ESSENTIELLES DE TOUT CONTRAT PROPOSÉ ET DE TOUS TRAVAUX PROJETÉS.

Évidemment, si aucun projet de modification n'est soumis à l'approbation de l'assemblée, il n'y a pas lieu de placer cette rubrique à votre ordre du jour quoiqu'il serait prudent de l'inclure en mentionnant qu'il n'y a aucun projet de modification à soumettre à l'assemblée juste au cas où un copropriétaire déciderait, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, d'y inscrire un sujet à débattre.

MAINTENANT, ON COMpte!

Par : Gérald Denoncin, juriste ASCQ



Au dernier bulletin, nous vous avons expliqué les subtilités de l'article 1096 du code civil. Cet article traite de la majorité simple nécessaire à adopter un règlement de l'immeuble. Traitons maintenant des deux autres dispositions du Code civil indiquant des niveaux de voix pour obtenir les approbations nécessaires.

1097 Code civil : la double majorité mineure.

Commençons par l'article 1097 du Code civil. Voici ce qu'il dit :

1097. SONT PRISES A LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES, REPRÉSENTANT LES 3/4 DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES, LES DÉCISIONS QUI CONCERNENT :

- 1° LES ACTES D'ACQUISITION OU D'ALIÉNATION IMMOBILIÈRE PAR LE SYNDICAT;*
- 2° LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION, D'AGRANDISSEMENT OU D'AMÉLIORATION DES PARTIES COMMUNES, AINSI QUE LA RÉPARTITION DU COUT DE CES TRAVAUX;*
- 3° LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS POUR CRÉER DE NOUVELLES FRACTIONS;*
- 4° LA MODIFICATION DE L'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ OU DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.*

Cette clause du Code civil, tout comme celle de l'article 1098 que nous verrons plus loin, demande la double majorité pour approuver ce qu'elle identifie. Soit :

- Une majorité en nombre ; et
- Une majorité en valeur ;

Contenu de 1097 C.c.

Il y a quatre (4) éléments dans l'article 1097 C.c. qui demande la double majorité (disons mineure pour la distinguer des majorités de l'article 1098 que nous analyserons plus loin). De ces quatre éléments, nous allons nous concentrer sur le quatrième, celui qui traite de **La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de L'état descriptif des fractions**.



Rappel important

L'article 1097 ne parle toutefois pas du **Règlement d'immeuble**. C'est l'article 1096 C.c. qui s'applique dans ce cas. Référez-vous au texte précédent pour les détails.

Rappelez-vous que la déclaration de copropriété est composée de trois parties¹, à savoir :

- L'acte constitutif ;
- Le règlement d'immeuble ;
- L'état descriptif des fractions.

Nous n'entrerons pas ici dans le détail des décisions concernées par l'ensemble de l'article 1097, mais plutôt dans le calcul de la double majorité que cet article commande.

Retenez simplement que, contrairement à l'article 1096 du Code civil, l'article 1097 définit précisément les sujets pour lesquels il s'applique.

Comment on compte

1097: (...) SONT PRISES À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES, REPRÉSENTANT LES 3/4 DES VOIX ...

La formulation apparaît claire à la lire comme cela, mais nous croyons qu'elle appelle des précisions. Commençons par définir les termes :

1- MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

Partons du début : Qu'est-ce qu'une majorité de copropriétaires? Une majorité de copropriétaires est ce que tout le monde connaît comme « la moitié plus un ».

Donnons un exemple : Disons que votre syndicat compte 20 fractions². Une majorité de copropriétaires sera donc composée de 11 fractions³.

Le cas des maris-et-femmes »

« Oui » mais direz-vous, « chez nous on a plein de mari et femme moitié-moitié comme copropriétaires. En tout, on a 29 copropriétaires. C'est quoi la majorité dans ce cas? » La réponse c'est 11! Toujours 11. Les cas de « mari-et-femme », comme vous dites, ne changent pas le nombre de fractions chez-vous. Vous en avez toujours 20 sauf que certaines d'entre elles sont propriétés de

¹ 1052 du Code civil du Québec

² L'immeuble est un entier. On le divise en plusieurs morceaux identifiés par un numéro de cadastre. D'où la copropriété divise. Chaque cadastre est une fraction. Chaque fraction comprend une partie privative (appartement; stationnement; casiers; etc. vous en êtes propriétaire à 100%) et une quote-part des parties communes (un pourcentage de la valeur totale).

³ 20 divisé par 2 = 10 (moitié) + 1 = 11

⁴ On dit « mari-femme » parce que c'est commode mais ça peut être n'importe quoi et n'importe qui.

► plus d'une personne. On appelle cela des « copropriétaires indivisaires⁴ ».

C'est ici qu'il est important de bien saisir la notion de « copropriétaire » dans le calcul de l'article 1097 C.c.

Une majorité de copropriétaires veut dire 11 dans notre exemple.

S'il y a une situation « mari-et-femme », les 2 doivent être d'accord pour compter comme fraction. Si l'un des indivisaires d'une fraction ne donne pas son accord, la fraction ne compte pas car elle n'est pas complète.

Nous répétons, car c'est important

Nous pensons devoir apporter un éclaircissement.

En effet, avec beaucoup de respect pour certains auteurs qui semblent prétendre le contraire, l'ASQC estime que l'article 1097 du Code civil, lorsqu'il parle de la « majorité des copropriétaires », veut, en réalité, parler de la majorité des « fractions » et non des copropriétaires qu'ils soient personnes physiques ou morales. Ce qui veut dire que vous ne comptez pas les personnes mais les fractions.

En ce sens, l'article 1097 du Code civil aurait une formulation malheureuse.

Voici pourquoi !

Tout d'abord en raison de l'article 1094 du Code civil du Québec qui nous dit, rappelons-le,

(1094,C.c.) LE COPROPRIÉTAIRE QUI, DEPUIS PLUS DE TROIS MOIS, N'A PAS ACQUITTÉ SA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES OU SA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE, EST PRIVÉ DE SON DROIT DE VOTE;

Si nous considérons comme certains, que c'est le « copropriétaire – personne physique ou morale » qui est visé (tant à l'article 1094 qu'aux articles 1097 et 1098), il faut alors admettre que si ce même copropriétaire possède plusieurs condos, il sera pénalisé pour l'ensemble de ses condos parce qu'il n'a pas payé ses contributions aux charges communes pour l'un de ses condos.

Cela n'a évidemment pas de sens.

D'ailleurs, de manière unanime, dans la pratique, un copropriétaire sera privé de son droit de vote pour la fraction (condo) pour laquelle il n'aura pas payé depuis plus de trois mois et non pour les autres fractions.

C'est la fraction; non la personne

Il nous apparaît donc que le législateur a voulu viser « la fraction » et non le propriétaire de ces fractions en tant que tel. Dans la mesure où la suspension d'un droit de vote et la réduction (dont nous parlerons plus tard) de la majorité sont des mesures d'exception et que, par conséquent, il nous paraît peu probable que le législateur ait voulu pénaliser un copropriétaire plus qu'il ne le faut en cas de non-paiement de sa contribution aux charges communes.

L'interprétation de l'article 1094 du Code civil doit être restrictive.

Par ailleurs, le syndicat ne s'occupe pas des personnes, mais bien des fractions. Les personnes changent (vente, cession, successions, etc.) pas les fractions. Le nombre de fraction reste le même, pas le nombre de copropriétaires.

Sinon!

Reprendons notre exemple des 29 copropriétaires pour les 20 fractions discuté plus haut. Dans l'absurde il nous faudrait 15 personnes pour une majorité de copropriétaires au lieu de 11.

Si dans les 15 en accord, 9 copropriétaires sont des indivisaires il ne manquerait que 2 copropriétaires entiers pour obtenir une majorité. Ce serait frustrant pour les autres copropriétaires qui possèdent une valeur d'investissement nettement supérieure à celle des 9 copropriétaires indivisaires qui formeraient la « majorité ». Ce n'est pas ce que le législateur a voulu dire, et ce n'est certainement pas ce qu'il dit.

En bref, nous affirmons que la majorité en nombre (de copropriétaires) est la majorité des « fractions » (et non des copropriétaires).

2- LES ¾ DES VOIX

Dans le langage commun, ¾ des voix équivaut à 75 % des voix.

Attention! Lisez bien l'introduction de l'article 1097 C.c. : 75 % des voix, c'est 75 % des voix de tous les copropriétaires; pas uniquement 75 % des voix de ceux qui sont dans une salle ou réunis quelque part. C'est 75 % de tout le monde du syndicat.



Constructions ConCreate Ltée

Spécialités :

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

5840 Donahue
St-Laurent (Québec) H4S 1C1

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



► Comment on compte ?

Il faut rappeler que cette deuxième majorité est celle « en valeur ». C'est-à-dire que pour approuver une question relevant de l'article 1097 du Code civil, nous avons besoin de 75 % de la valeur totale de l'immeuble. Nous répétons que l'immeuble est – en copropriété divisée – fractionné. Si l'immeuble vaut 4 millions \$ et qu'il y a 20 fractions, chacune des fractions (admettons que chaque fraction a une valeur égale) vaut donc 200,000 \$.

Pour obtenir 75 % des voix⁵ il faudrait que 1,5 million \$ de valeurs se prononcent en faveur du sujet soumis aux copropriétaires. C'est ici que la manière de compter diffère de la première majorité qui est « en nombre ».

Pour cette deuxième majorité « en valeur », il faut compter chacun des copropriétaires – entiers ou indivisaires – qui approuvent le projet.

Exemple

Disons qu'une fraction vaut 5 % et que cette fraction appartient à deux copropriétaires (mari-et-femme), si le mari est d'accord et que la femme ne l'est pas, nous devons compter uniquement 2,5 % en faveur et non rien ou 5 %.

Attention de bien compter : nous avons vu des copropriétaires indivisaires ayant des proportions non conventionnelles de valeurs

(16 % pour l'un et 84 % pour l'autre par exemple). Nous avons aussi vu des cas où il y a plusieurs copropriétaires indivisaires pour une seule fraction. Préparez bien votre plan d'approbation⁶.

Conclusion

Pour réussir une approbation en vertu de l'article 1097 du Code civil, il faut obtenir conjointement deux majorités favorables à la résolution qui appelle à un tel vote :

- Il faut une majorité en nombre, c'est-à-dire plus de la moitié de l'ensemble des copropriétaires.
- Il faut que cette majorité en nombre représente une majorité en voix, soit 75 % des voix.

Quand ces majorités sont réunies, le conseil dresse un procès-verbal et expédie un avis à tous les copropriétaires de fractions (pas les personnes mais les fractions) les avisant de ce qui se passe.

A compter de ce moment entre en jeu l'article 1103 du Code civil dont nous vous entretiendrons dans un prochain bulletin. ▶

⁵ (1090, C.c.) Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

⁶ Ceci se fait par une recherche au Bureau de la publicité des droits.

RBQ 8288 2317 49

ISO-9002



Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

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

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

Gibeau Calfeutrage Inc.

vous aide à équilibrer votre budget



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

FINANCEMENT
SANS INTERMÉDIAIRE

* Sous certaines conditions

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

www.gibeaucalfeutrage.com
gibeaucalfeutrage.com

Histoire de bons samaritains

Chère Association

J'aimerais vous soumettre la question suivante : Nous habitons dans un immeuble de quatre-vingts parties privatives comprenant plusieurs dames demeurant seules.

Voici les faits : Pour la période d'hiver, la coutume veut que des copropriétaires plus jeunes offrent leurs services pour déneiger les autos des autres propriétaires, spécialement les personnes âgées. Ces plus jeunes copropriétaires offrent également de sortir leurs autos des stationnements privés pendant que les entrepreneurs font le déneigement de tous les stationnements ce qui veux dire qu'il y a déplacement d'autos et peut être certains risques qui pourraient survenir.

Selon votre expertise peut-il survenir un problème si une personne donne la permission à une autre de conduire sa voiture?

Voici un cas qui m'a été rapporté : une personne copropriétaire chez-nous à recours justement aux services de ces bons samaritains. Après une tempête de neige au cours de laquelle sa voiture fut déplacée, elle aurait constaté une égratignure sur le côté de son auto. Sans plus d'enquête, elle a « accusé » son chauffeur d'être responsable de l'incident. Elle lui a réclamé 40 \$ que le chauffeur a payé pour éviter une chicane.

À le dire comme ça, cela n'a l'air de rien, mais pour nous c'est sérieux, car les jeunes refusent maintenant de rendre ce service. En refusant, les autos ne seront pas déplacées pour le déblaiement ce qui compliquera le travail du déneigeur ainsi que la vie de tout le monde.

Alors comme nous n'avons pas le choix de déplacer nos voitures en ces circonstances, je proposais de faire signer un genre de formule de dégagement de responsabilité envers la personne qui déplace les autos, formule signée par le propriétaire de l'auto évidemment. Pensez-vous que ça pourrait régler le problème?

Avec permission de M Liguori Bergeron (SDC Saguenay)



Pas mon problème

Nous avons répondu à M Bergeron que, nonobstant l'importance de cette question, elle ne regarde en rien le syndicat.

Les copropriétaires peuvent négocier les contrats qu'ils veulent avec qui ils veulent et aux conditions qu'ils veulent.

Si vos personnes âgées acceptent l'offre de bons samaritains, avec compensation ou non, avec dégagement de responsabilité ou non, ce n'est pas l'affaire du syndicat.

Voilà pour la première partie de la réponse.

Mais l'histoire ne s'arrête pas là!

C'est mon problème

Pour le syndicat, ce qui le préoccupe est le déplacement des autos, à la suite d'une chute de neige, afin que le déneigeur puisse faire son travail. Cette partie du problème regarde le conseil.

Comment les copropriétaires enlèvent leurs voitures est tout à fait secondaire dans l'étude de l'affaire. Ce qui importe est que les

voitures soient changées de place. Sinon, le déneigement sera mal fait et ne satisfera personne. Sans compter que possiblement, le déneigeur facturera plus cher pour exécuter son travail.

Voilà le nœud du problème : les coûts supplémentaires engendrés par le non-déplacement des voitures.

Utilisateurs payeurs

Dans un cas comme celui-là, il y a deux solutions.

La première

La première solution est de s'entendre avec le déneigeur pour qu'il s'occupe de déplacer les voitures encombrantes à un coût quelconque, soit sur une base de tempête ou sur une base annuelle.

Généralement, si le déneigeur accepte, il fixera un prix de base et un coût par déplacement d'une voiture. Vous comprendrez que le déplacement se fera par un remorqueur spécialisé, car les autos sont verrouillées dans le stationnement; et d'ailleurs, personne ne prendra le risque d'entrer dans une voiture sans avoir la clef.



► **La deuxième**

La deuxième solution est de passer un contrat de remorquage directement avec une firme spécialisée qui vous facturera elle aussi un prix de base – pour ses assurances, les affiches « remorquage à vos frais » et la gestion du dossier – et un coût par appel et par auto.

Il faudra comprendre que dans les deux cas, les remorqueurs ne vous feront pas de cadeau, car c'est durant les tempêtes qu'ils font le gros de leurs affaires. Mais ce n'est pas grave, car le syndicat, qui paiera la facture, la refilera aux copropriétaires qui auront fait engendrer les frais supplémentaires.

La répartition

Le syndicat sera tout à fait justifié de refiler la facture à ceux et celles qui causent les dépenses. D'ailleurs, dans une cause impliquant la copropriété, un juge a déjà fait remarquer qu'il n'est pas normal que la collectivité paye pour les coûts engendrés par un ou quelques-uns des copropriétaires seulement.

Le petit handicap pour le syndicat sera de faire l'inventaire des services de remorquage – quelle voiture; quelle date; etc.. Mais ce petit problème devrait être facile à régler : donnez un contrat à l'un

des bons samaritains que sera disponible puisqu'ils n'accepteront peut-être plus de rendre service à ces copropriétaires-clients antérieurs.

Pour les messdames qui se plaindront d'une petite égratignure sur leur auto, il leur sera facile de revenir contre le remorqueur qui, pour sa part, ajoutera le prix de sa réclamation – plus charges administratives – à sa facture.

Comme cela, tout le monde sera content : les bons samaritains qui auront tout de même quelque chose à faire sans crainte de se faire poursuivre; le syndicat qui verra son stationnement déneigé selon les normes chaque fois qu'il y aura accumulation de neige; et les anciens (nes) bénéficiaires du service des bons samaritains qui n'auront plus à se « bâdrer » de négocier les services de déplacements et de créer de possibles animosités suite à de petits dommages sur leur voiture. ►



Techcon Building Services

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

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

MAISON UNIFAMILIALE - CONDO - ÉDIFICE...



Calfeutrage Experts inc.

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

ESTIMATION GRATUITE! • Donat Doganieri

450 666-7117

R.B.Q.2422-8769-81



Notre banque, nous et vous!

Chère Association

Dans votre article du Bulletin sur la malversation (No 129 p. 12), ce sujet suscite des discussions entre les membres de notre CA¹ et avec les représentants de la banque. Je vous expose la difficulté.

Dans votre article, vous recommandez:

- deux comptes séparés, soit l'un pour les opérations courantes et l'autre pour le fonds de prévoyance;
- deux états de compte, et deux signatures aux opérations courantes et deux autres au fonds de prévoyance.

Précision

- Selon l'article 1341 du Code civil²: « l'administrateur peut déposer dans une banque, *caisse d'épargne et de crédit... si le dépôt est remboursable à vue ou sur un avis d'au plus 30 jours* ».
- L'article 1339 réfère aux placements sûrs.
- Et selon l'article 137 de notre Déclaration de copropriété:
 - ... le budget doit comporter deux postes, opérations courantes et fonds de prévoyance...
 - ... les sommes versées au fonds de prévoyance doivent être déposées dans un compte distinct...
 - ... ce fonds de prévoyance doit être liquide et disponible à court terme...

Pourtant

Ceci est pour moi très clair :

- deux comptes distincts ET
- ne pas bloquer les sommes du fonds de prévoyance ET
- au moins deux signatures ou deux noms au dossier,
- deux signatures sur les chèques,
- deux personnes à Accès D³...
- Si possible deux personnes responsables à un compte et deux à l'autre.

Vision différente

Or, mardi dernier, le 30 août, nous rencontrons la représentante de la Caisse Populaire et celle-ci assure :

- que les deux comptes sont inutiles;
- qu'elle n'a jamais vu cela dans les copropriétés;
- que ce sont des charges inutiles;
- que deux signatures n'empêchent pas le vol sur un compte et un vol sur l'autre (complicité à deux)

La Caisse propose donc un seul folio : pour les opérations courantes et dans ce folio, il est fait des placements avec l'argent du fonds de prévoyance : de 1 à 5 ans.

En somme, la démarche de protection du syndicat est banalisée.

Et ce même jour, des placements se font de 1 à 5 ans dans un unique compte, celui ouvert il y a 3 ans.

Dans ce compte unique, opérations courantes et fonds de prévoyance sont donc associés.

Vérification et décision

Le vendredi suivant, je ne suis pas à l'aise avec la démarche et je m'entretiens avec Me Lebouthillier⁴. La discussion téléphonique consolide la position de l'article, du Code civil et de la Déclaration de copropriété.

Ce lundi 5 septembre, nous avons eu un CA et il est donc décidé :

- deux comptes différents;
- placement du fonds de prévoyance à court terme et non 5 ans;
- deux administrateurs principaux au lieu de un jusqu'à présent pour signer les chèques;

Et le tout s'inscrit dans des résolutions.

Re-visite chez le banquier

Ce matin, le 6 septembre, alors que je dépose les résolutions à la Caisse et que je demande un rendez-vous pour faire les changements sans plus tarder, un autre représentant disponible assure :

- que l'ouverture deux comptes est totalement inutile
- que le 2e compte pour le fonds de prévoyance occasionne des frais d'ouverture et des mensualités inutiles
- que, puisque tout le solde du fonds de prévoyance est placé, il ne voit pas l'utilité d'un deuxième compte qui tourne à 0 \$
- que notre placement à court terme est inutile puisque le placement de 5 ans peut être transféré en quelques minutes dans le folio opérations courantes
- que notre démarche est exceptionnelle
- qu'il n'a pas vu cela dans les autres copropriétés, et
- il nous demande de réfléchir avant de faire des changements.

Tout ceci me rend perplexe.

Et ces divergences questionnent aussi les membres du CA.

Et bientôt, lors d'une assemblée générale, ceci sera questionné par l'ensemble des copropriétaires.

Je comprends la fin de votre article : Chacun sa recette...

Et vous ajoutez cette dernière phrase : Mieux vaut se préparer que regretter.

Nous sommes une très jeune copropriété de 35 unités.

Avant, nous n'avions pas d'argent.

Maintenant, nous commençons à avoir quelques sous.

Et les administrateurs souhaitent mettre en place un système légal, sérieux et confiant pour tous les copropriétaires.

Nous avons besoin d'un avis juridique. Nous souhaitons ne rien regretter.

Conséquemment...

Que faut-il faire pour offrir une base sécuritaire au Syndicat de copropriété afin de ne jamais regretter ?

Que faire quand les écrits de l'association, du Code civil et de la Déclaration s'opposent aux avis des représentants de la Caisse ?

J'ai l'intime conviction que le syndicat doit répondre à l'article 137 de notre Déclaration. Me trompais-je ?

Je vous remercie pour votre disponibilité⁵.



Françoise Nicolas, membre du conseil
SDC 1501 St-Grégoire (Montréal)

¹ Abréviation familière pour désigner le Conseil d'administration. Ne pas confondre avec Comptable Agréé (C.A.)

² Chapitre de l'administration du bien d'autrui

³ Système de gestion du crédit par les Caisse Populaires

⁴ Me Le Bouthillier est notre avocat maison; il est avec nous depuis près de 3 ans

⁵ Me Le Bouthillier a rencontré la représentante du syndicat.



La conversion d'un immeuble locatif en condo : possible, mais délicat !

par Bernard Jolin et Alexandre Panneton

L'article 51 de la *Loi sur la Régie du logement* prévoit que la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise est interdite dans l'agglomération de Montréal.

Cette prohibition avait été instaurée pour mettre fin aux nombreuses conversions d'immeubles locatifs, qui réduisaient considérablement l'offre de logements offerts en location et entraînaient par le fait même une augmentation significative des loyers.

En certains cas, toutefois, un individu peut obtenir une dérogation à l'application de la prohibition. Ainsi, plusieurs conversions d'immeubles ont eu lieu et ce mouvement se poursuit. Il existe donc maintenant sur le marché un nombre important d'unités de copropriété qui n'étaient pas des condos au départ.

Ce qui caractérise les immeubles convertis est qu'ils sont souvent vieillissants et que plusieurs de leurs composantes essentielles arrivent à la fin de leur vie utile. Dans l'éventualité où vous décidez d'acquérir une unité résultant d'une conversion, vous devrez donc porter une attention particulière à l'état de l'immeuble.

À cet égard, la vente d'une unité résultant de la conversion d'un immeuble locatif diffère de la vente d'une unité d'un immeuble déjà aménagé en condos. Lorsqu'un acheteur acquiert une unité d'un immeuble déjà aménagé, il acquiert également la portion du fonds de prévoyance correspondant à la part de son vendeur, ce qui constitue une protection en principe corrélative au coût probable des réparations. Par contre, si l'unité résulte d'une conversion, il n'y a pas encore de fonds de prévoyance puisque le syndicat de copropriété n'est constitué qu'au moment de la conversion.

Par ailleurs, les immeubles ayant fait l'objet d'une conversion n'étant généralement pas couverts par les garanties de qualité des bâtiments neufs, les recours contre les promoteurs deviennent beaucoup plus ardu et complexes.

Afin de mieux protéger les acheteurs, la *Loi sur la Régie du logement* impose au vendeur d'une copropriété convertie de fournir aux acquéreurs un rapport d'expert contenant les éléments suivants :

1. l'état d'usure des composantes communes de l'immeuble et leur conformité aux normes de solidité, de salubrité et de sécurité;
2. l'indication des réparations majeures susceptibles d'avoir à être exécutées au cours des cinq prochaines années ainsi qu'une estimation du coût de ces réparations;
3. l'identification des systèmes mécaniques communs aux divers logements;
4. l'indication, si elle est connue, du degré d'insonorisation et d'isolation du logement ainsi que de l'immeuble;
5. l'évaluation générale de la conformité de l'immeuble aux normes de sécurité et de protection contre l'incendie.

Ce document permettra au syndicat des copropriétaires de prévoir les travaux à venir et de constituer un fonds de prévoyance adéquat. Le rapport d'expert pourra s'avérer crucial dans l'éventualité d'un recours contre le vendeur si certains éléments n'y ont pas été inclus ou si les informations incluses étaient fausses.

Signalons enfin que, dans le but de contourner la prohibition de conversion en copropriété divise, certains promoteurs ont commencé à vendre des logements en copropriété indivise, créant rapidement une certaine confusion dans le marché immobilier montréalais.

Ainsi, plusieurs propriétés sont mises en vente comme des « condos » alors qu'elles ne sont en réalité qu'une part indivise d'un immeuble comportant plusieurs logements, ce qui entraîne l'application d'un tout autre régime juridique.

Tout compte fait, il demeure essentiel de faire preuve de vigilance!

amec

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

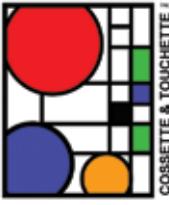
Tél. : (514) 429-6555 poste 229
Cell. : (514) 245-9002
Téléc. : (514) 429-6550
thierry.segard@amec.com

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 !


COSSETTE & 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

Lionel Boucher, gcs

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

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



Groupe Patrick Ménard assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

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

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

**RICHARD LAVOIE
AVOCAT**

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

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

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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

CONDO 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 !



ENGITEC GROUPE
INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

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

SOGECO

Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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



*Spécialiste
en conduits
de sécheuse*

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



CONDO MANAGER

1-866-766-2069

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

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



Prud'Homme, Mercier & Associés

Évaluateurs agréés
Conseillers en immeubles

Fabien Prud'Homme, É.A.

Président

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

Courriel : fprudhomme@pmea.ca
Site Internet : www.pmea.ca



Services conseils
en travaux de
restauration

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

consultantsNCP.com



**RUEL
& ASSOCIÉ**

COMPTABLES AGRÉÉS INC.

PHILIPPE RUEL, c.a.
associé fondateur

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



**AIR
ÉLITE**

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

Robert Flowers

(514) 878-3828



Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELMSLIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

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

Autour des tribunaux

Le tribunal des droits de la personne ne cessera jamais de surprendre

Grande question : L'obésité est-elle un handicap?

La plupart des décisions du tribunal des droits de la personne sont dans la norme de la règle de droit, mais diable que certaines fois il a le don de tordre les principes pour satisfaire ce que nous croyons être un préjudice favorable – pour ne pas dire ultra favorable – en faveur d'une personne contre toutes les autres pour ne pas dire, contre la terre entière.

Pour illustrer notre propos, laissez-nous vous conter les événements d'une décision récente qui a fait frissonner la classe juridique impliquée en copropriété divise¹.

Il était une fois un couple résidant dans une maison de ville dans une copropriété divise de Ste Marie de Beauce. Madame est obèse. Mais obèse pas à peu près. Elle est atteinte de ce que la médecine appelle « obésité morbide ». Évidemment, cette madame mange et ne fait pas d'exercice. D'ailleurs, la seule sortie régulière qu'elle fait est de se rendre chaque matin au restaurant pour y prendre son copieux déjeuner².

Pourquoi je marcherais si ma femme est handicapée?

Pour ce faire, son mari, qui a une taille normale et n'est nullement handicapé, sort chaque matin, parcourt le trottoir de sa maison au stationnement, soit l'équivalent de 12m (40 pieds) pour récupérer sa voiture, se rendre au bout du trottoir venant de sa résidence où l'attend son épouse (qui refuse de marcher les 40 pieds, car c'est trop loin). Les deux partent pour le restaurant.

La jalousie et l'envie sont des péchés capitaux... me semble!

Le mari, quand il vient chercher son épouse, se stationne en parallèle le long du trottoir venant de sa résidence. Il y a une place de stationnement le long du trottoir sur lequel marche madame; il



est occupé depuis de très nombreuses années par une copropriétaire handicapée de l'épaule. Malgré cela, le mari aimerait se voir attribuer l'espace qui longe le trottoir se rendant à sa résidence. Ça lui ferait 40 pieds de moins à marcher. Pas 40 pieds de moins à la madame, mais 40 pieds de moins au monsieur qui n'est pas handicapé.

Ma femme est plus handicapée que vous, madame!

Bien, croyez-le ou non, le tribunal des droits de la personne s'est complètement foutu des droits de l'autre personne handicapée – celle qui stationne près de son condo qui a un droit d'occupation sur cette partie commune depuis longtemps – pour forcer le syndicat à remettre cette place au monsieur non handicapé qui a pour épouse une obèse morbide potentiellement handicapée d'autres causes.

Plus encore – écoutez bien celle-là – le tribunal a condamné le syndicat à verser 10 000 \$ de cadeau à la madame obèse parce que son mari non handicapé a marché 40 pieds de trop chaque jour pour l'amener au restaurant depuis des années. Plus que ça, nous pourrions croire à l'arnaque. Trouvez l'erreur.

L'obésité n'est pas un handicap

La Charte des droits et libertés ne liste pas l'obésité comme un handicap. Avec raison, car l'obésité n'est pas une maladie et il est possible d'y remédier par des diètes ou une simple opération de réduction de l'estomac offerte gratuitement par le gouvernement du Québec.

En appel?

Ce jugement du tribunal des droits de la personne est farci de ce que nous croyons être des illégalités et des erreurs de droit.

Nous avons offert au syndicat de le supporter financièrement pour aller en appel, mais le conseil – et les copropriétaires – ont considéré qu'ils avaient assez dépensé comme cela et que ça coûterait moins cher de payer le 10 000 \$ de cadeau et de frustrer leur copropriétaire vraiment handicapée plutôt que de se battre.

Nous respectons leur choix, mais nous le regrettons, car la Cour d'appel aurait sûrement eu du plaisir à « examiner » cette décision surprise, c'est le moins que l'on puisse dire.

Utile le tribunal des droits de la personne?

Ne vous demandez pas pourquoi des cris s'élèvent de partout au pays pour abolir ce tribunal qui ressemble quelques fois à une Cour de certains pays que nous aurons la charité de ne pas nommer. Nous soutenons qu'il y a pourtant d'excellents juges à la Cour régulière du Québec.

¹ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Syndicat des copropriétaires « Les Condominiums Sainte-Marie » 200-53-000042-080.

² Ceci est démontré dans le jugement

Un copropriétaire coriace.

L'entêtement, ça peut coûter cher

Lorsque deux parties se retrouvent devant les tribunaux, ces derniers accordent très rarement le remboursement des frais extrajudiciaires – communément appelé « frais d'avocat » – par la partie perdante à la partie gagnante. Des jugements très importants l'ont rappelé³.

Cependant, la question s'est souvent posée : quand la cause implique 2 parties à un contrat ayant convenu du paiement des frais extrajudiciaires par la partie perdante, est-ce valable ?

En d'autres mots, s'il est écrit dans la déclaration de copropriété que le copropriétaire paie les frais d'avocat du syndicat s'il perd, est-ce valable ? La réponse est « oui ». Voici un cas.

Contexte

Un copropriétaire difficile ne paie pas ses charges et le syndicat inscrit une hypothèque légale et de recours à la Cour des petites créances pour une somme de 1 200 \$. Le syndicat gagne. Et le copropriétaire paye.

Sauf que ce copropriétaire continue de ne pas payer ce qui oblige le syndicat à retourner à la Cour des petites créances pour une somme, cette fois, de 4 155,53 \$⁴.

Surprise ! Le copropriétaire non-payer pré-
tend que le jugement de l'honorable Désormeau – sur la créance de 1200 \$ - couvrait la nouvelle demande, car c'était basé sur une hypothèque légale. Le juge Brochet a dit « *Niet* ». Des charges, ça se paye.

Non seulement cela, mais il y a une clause dans la déclaration de copropriété spécifiant que le copropriétaire qui fait engager des frais d'avocat au syndicat doit les rembourser s'il perd.

À ce stade, le copropriétaire devrait 28 950 \$ de frais d'avocat, mais la question n'est pas posée au juge, donc il ne se prononce pas.

M'a vous montrer !

Pas content le monsieur, il demande une révision du jugement. Cette fois, c'est l'honorable Dufresne de la Cour supérieure qui le reçoit⁵. Il n'a pas été bien reçu.

Vous pensez que ça finit là ! Vous savez bien - vous tous qui comptez au moins un de ces copropriétaires spéciaux dans vos rangs – qu'il y en a des vraiment coriaces. C'en est un. Pas satisfait, il fait une requête à la Cour supérieure afin de

renverser ces décisions qu'il n'aime pas. La Cour supérieure ne veut rien savoir et maintient le premier jugement.

Pas satisfait, notre homme s'adresse à la Cour d'appel pour qu'elle révise. C'est au tour de l'honorable Rochette de le recevoir. Ce dernier ne fut pas impressionné et a « gentiment » envoyé promener notre copropriétaire.

Reconnaissons que le copropriétaire a droit à son « jour devant le juge », mais il faut reconnaître que ça coûte des sous ces folies-là. Beaucoup de sous au syndicat.

Alors, c'est au tour du syndicat de se fâcher et de demander au tribunal de condamner notre homme aux frais extrajudiciaires, soit 35 701,17 \$.

Ayoye ! 35 701,17 \$⁶ de frais d'avocat pour le syndicat et au moins autant pour lui. Celle-là lui a fait mal ; il a décidé de vendre et de disparaître.

Mais il y eu un petit hic ! L'avocat du syndicat du bureau Mathieu Carrier⁸ de Québec n'a pas enterré la cause. Il a demandé au notaire de conserver 50 000 \$ du prix de la vente pour garantir le paiement de ses honoraires si le tribunal reconnaissait sa demande. Le syndicat a gagné. Le gars doit payer.

Vous pensez qu'il est K.O. ?

Mais ce n'est pas fini. Il reste une dernière possible étape : la Cour d'appel. Allons-z-y qu'il s'est dit. Il faut toutefois demander la permission avant d'accéder à ce niveau des tribunaux. C'est l'honorable Bouchard qui l'a reçu. Il ne fut pas impressionné. C'est non.

Épilogue

Mais ça vaut la peine de vous donner la première strophe du jugement Bouchard :

- 1- *Cinq jugements plus tard, les hostilités ayant débuté en 2008, il semble que le requérant (c'est notre copropriétaire ça !) n'est pas encore prêt à rendre les armes. Il demande la permission d'appeler du dernier jugement rendu le 1er juin 2011 par la Cour du Québec. Celle-ci lui ordonne de payer à l'intimée la somme de 35 701,17 \$, laquelle correspond aux honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus par cette dernière pour recouvrer des frais communs impayés.*

Il est débouté. Là c'est vrai. Notre ex-copropriétaire est définitivement K.O. Il n'y a plus de place pour bouger. Si on ajoute les dépenses, les intérêts et autres frais il y en a pour au moins 42-43 000 \$⁹ à rembourser au syndicat. Ajoutez ses propres frais d'avocat. Ouch !



Mais au moins, le syndicat et ses copropriétaires ont beaucoup souffert, mais à la fin ils ont gagné. Le bonhomme est parti et un beau chèque pour payer leurs frais d'avocat.

³ Nommément les spectaculaires jugements *Viel et Chiasson*.

⁴ Nous ne comprendrons jamais ce genre de tactique qui implique des sommes inutiles, mais c'est tout à fait légal de faire les deux : hypothèque légale et recours aux petites créances simultanément. Ce premier jugement fut rendu par l'honorable Desormeaux J.C.Q. Petites créances.

⁵ Cette cause fut plaidée devant l'honorable Brochet, J.C.Q. petites créances

⁶ En passant, ces juges sont payés par nos taxes. En d'autres mots, on paye pour ces plaideurs.

⁷ Celle-là a été entendue par le juge Coderre de la Cour supérieure.

⁸ C'est à ce bureau que pratiquait notre président du secteur de Québec Me Mathieu maintenant affilié au bureau de Provencher marchand, toujours de Québec

⁹ Ce syndicat n'étant pas membre nous n'avons pu vérifier.

Les CONDO Week-ends

Entrée gratuite. Administrateurs, gestionnaires et copropriétaires rencontrent un ou deux conférenciers principaux. Des sujets importants sont traités en profondeur. Période de question et rencontre avec les conférenciers suivant les conférences.

Aucune limite de participants. Réservez maintenant.
Présentés les samedis en matinée jusqu'à 11h30 environ.
Petits déjeuners inclus gratuitement.



MONTRÉAL | Printemps 2012
Thème : Assurances, valeur assurable
Endroit à venir.

GATINEAU | Printemps 2012
Thème : Plan de gestion de l'actif (PGA)
Endroit à venir.

SHERBROOKE | Printemps 2012
Thème : Plan de gestion de l'actif (PGA)
Endroit à venir.

QUÉBEC | Deux événements prévus au printemps 2012
Thèmes et endroits à venir.

Surveillez les invitations qui seront expédiées par courriel.

Information et réservation :

514 866-3557 / 1 800 568-5512

ascq@ascq.qc.ca



CORPORATION PROFESSIONNELLE
DES GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉ

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

Gérants de copropriété membres de la CORGEC et de l'ASCQ

- **Gamma Services immobiliers** (Estrie, Grand Montréal)
- **Gestion Immobilière Quanta** (Outaouais)
- **Gestion Sogéco Inc.** (Outaouais)
- **Groupe-Conseil Pierda Inc.** (Outaouais)

- **LauAndrique** (Grand Montréal)
- **Les Immeubles Shibata Inc.** (Grand Montréal)
- **Sentinel Gestion Immobilière** (Estrie, Grand Montréal et Laurentides)
- **Service de gestion d'immeubles MR** (Laurentides)



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

888 561-8816-01



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

Les Soirées du CONDO

Les soirées du Condo proposent aux administrateurs et gestionnaires des mini conférences sur des sujets d'actualité. Chaque soirée présente deux ou trois conférenciers. L'entrée est gratuite pour tous. **Les places sont limitées à 30 participants. Réservez tôt.**



19h00 à 21h00 | **RÉGION DE MONTRÉAL**
4305, boul. Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8

- | | |
|--------------------|---|
| Le 9 février 2012 | Thème : Chauffe-eau / Gestion de sinistre |
| Le 23 février 2012 | Thème : Entretien des ascenseurs / Fonds de prévoyance |
| Le 8 mars 2012 | Thème : Rapport d'état d'immeuble / Évaluation valeur assurable |
| Le 22 mars 2012 | Thème : Chauffage / Ventilation / Énergie |
| Le 5 avril 2012 | Thème : Sécurité, Système d'accès, Caméras / Entretien ménager |
| Le 19 avril 2012 | Thème : Étanchéité / Calefeutrage / Entretien des fenêtres |
| Le 3 mai 2012 | Thème : Gestion intendance / Rénovation / Comptabilité |
| Le 17 mai 2012 | Thème : Piscines / Entrepreneur généraux / Maçonnerie |

19h00 à 21h00 | **RÉGION DE QUÉBEC**
Dates et endroit à venir.

- Thème : Piscines / Entretien, équipements et chauffage
Thème : Fenêtres / Reconditionnement ou remplacement?
Thème : Ascenseurs / Entretien, équipements, sécurité
Thème : Gestion de sinistre / Assurances

Surveillez les invitations qui seront expédiées par courriel.

LES POUPEES RUSSES



Concepts essentiels à la copropriété divise

Vous connaissez l'artisanat russe, d'origine japonaise, qui consiste à emboîter des objets les uns dans les autres! Certainement, ce sont les poupées russes, ces figurines en « série qui comporte de 3 à 10 poupées ou plus qui s'ouvrent en deux horizontalement, révélant ainsi à l'intérieur une figurine similaire mais de taille plus petite. La poupée la plus grande est traditionnellement une femme vêtue d'un sarafan (robe traditionnelle russe) et tenant un nid. Les autres poupées peuvent être des deux sexes, la plus petite étant habituellement un bébé ... » (source : Wikipedia).

En s'inspirant des poupées russes, l'auteure de cet article fait une analogie entre la gestion de la copropriété et ce concept artistique.

Déclaration de copropriété¹

« La Déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le Règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions (article 1052 du Code Civil du Québec) ». Toute modification à l'acte constitutif de la Déclaration de copropriété ou à l'état descriptif des fractions doit être approuvée par les copropriétaires à hauteur de 75 % des voix de tous les copropriétaires. Si l'on veut changer la destination de l'immeuble (pour en faire un édifice à bureau par exemple) la barre grimpe à 90 %.

La déclaration de copropriété (que tous les copropriétaires ont signé à l'achat de leur partie privative) est la plus grosse des poupées russes, celle qui est la plus robuste ou la matriochka (nom associé à une femme russe de la campagne, (corpulente et robuste en référence) et « se colle » aux modalités du Code Civil du Québec.

Règlement de l'Immeuble

Quant au règlement de l'immeuble, « *Cette partie de la déclaration contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété* »².

Si un règlement en est un de gestion, il est adopté et mis en vigueur par le conseil d'administration et entériné à l'assemblée des copropriétaires qui suit (335, Code civil). S'il s'agit d'un règlement d'administration, il est directement du pouvoir des copropriétaires en assemblée.

Ces règles, adoptées à la majorité des voix sans besoin de notaire, sont au registre du syndicat et disponible pour consultation par les copropriétaires. Pour les syndicats ayant un site intranet (site exclusivement accessible par les copropriétaires) ils devraient s'y trouver. C'est la seconde poupée de taille décroissante placée à l'intérieur de celle de la Déclaration de copropriété.

Résolution

Une résolution est : « *Texte émis par une assemblée, une organisation, et dans lequel ses membres expriment leur sentiment sur une question déterminée ou qui a trait à son fonctionnement intérieur* »³. Toutefois, le mot « résolution » serait un anglicisme. Il faut parler de « décision ». Sans en faire un débat sémantique, ce troisième élément est ni plus ni moins qu'une figurine plus petite avec une force moins grande que les précédentes.

Après consultation sur une définition de ce mot résolution auprès d'un avocat de l'Association des Syndicats de copropriétaires du Québec (ASCQ), ce qui n'est pas écrit dans la Déclaration de co-

propriété et dans Le Règlement de l'Immeuble n'est pas régulé, à proprement parler. Par conséquent, une résolution ne peut modifier l'une et l'autre mais peut devenir un cheminement pour y arriver.

Sondage d'opinion

« Un sondage ou sondage d'opinion vise à connaître la répartition des opinions au sein d'une population sur une question ou un sujet donné – par extension : interrogation rapide de quelques personnes pour se faire une opinion »⁴. Il s'agit d'une dernière et intéressante boîte dans la série des poupées russes. Cette technique est utilisée pour préparer une modification de l'acte constitutif, de l'état descriptif des fractions ou du Règlement de l'Immeuble de la Déclaration de copropriété.

À quoi sert cette métaphore?

« On parle du principe de matriochkas (poupées russes) lorsqu'on observe une relation de type objet à l'intérieur d'un objet similaire. Cette métaphore se rapproche de celle de l'oignon. Lorsqu'on épluche la couche extérieure de l'oignon, on trouve un oignon similaire à l'intérieur »⁵.

Comme pour les poupées russes dont les figurines s'ouvrent pour laisser place à une autre plus petite, la gestion d'un syndicat de copropriété s'approprie le principe similaire. En effet, l'ouverture de la déclaration de copropriété, la figurine gigogne (du latin « gigas » c'est-à-dire géant) permet d'y retrouver le Règlement de l'Immeuble qui lui s'inspire de décisions et de sondages. Ces derniers et le « vécu-terrain » apportent aux membres du Conseil d'administration des informations utiles pour la gestion des affaires du Syndicat. En conclusion, ce sont les deux premières figurines qui, de la série des poupées russes, représentent la plus grande valeur en termes artistique, administratif et juridique! ▶

Andrée Rochon, secrétaire
Syndicat Aux Berges des Pins

¹ Définition de copropriété divise : « la copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes » (voir Code civil du Québec, article 1038)

² Article 1054 du Code civil du Québec

³ Dictionnaire Le Petit Larousse illustré (édition 2007, page 926)

⁴ Idem, page 995

⁵ Wikipédia



SYLVAIN D. CLERMONT

Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

LANCEMENT DU PGA AU COLLOQUE 2011

Une centaine de personnes ont assisté à la présentation officielle du Plan de gestion de l'actif (PGA). Les membres du comité ont expliqué que le PGA vise à planifier et à établir les activités relatives à l'entretien, la maintenance et au remplacement afin d'assurer la conservation et la pérennité de l'actif du syndicat de copropriété. De plus, ils ont élaboré sur les quatre éléments qui composent le PGA et qui sont : 1. Rapport d'état de l'immeuble (RÉ); 2. Étude du fonds de prévoyance; 3. Carnet d'entretien; 4. Suivi et audit du PGA.

Au cours des prochains mois, les membres de l'association seront en mesure d'ajouter les documents relatifs au PGA sur leur site Internet CondoRéseau et ainsi d'effectuer les suivis nécessaires à une saine gestion de leur immeuble.

LES SOIRÉES DU CONDO ET LES CONDO WEEK-ENDS

Afin de parfaire vos connaissances, votre association est heureuse d'organiser pour vous de nombreuses activités de formation auxquelles vous pourrez prendre part tout à fait gratuitement et ce, grâce à l'appui financier de CondoMarketing. Pour ne rien manquer de ces événements, surveillez notre site Internet ou encore nos prochaines Info-lettres.

FÉDÉRATION DES COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Au début de 2012, la FCQ débutera officiellement ses activités. Ce nouvel organisme à but non lucratif sera au service des copropriétaires du Québec afin d'améliorer leur qualité de vie en connaissant mieux les rouages de la vie en copropriété et il vise, entre autres, à éviter des situations conflictuelles et coûteuses en frais juridiques. Grâce aux enseignements fournis depuis plus de 20 ans par notre président, Michel G. Charlebois, l'apparition de cette nouvelle entité exclusivement dédiée aux copropriétaires vise à faire en sorte que ceux-ci connaissent mieux le rôle que vous, administrateurs de syndicats de copropriété, devez remplir.

TARIFICATION DES SERVICES DE L'ASCQ ET 35e ANNIVERSAIRE DE L'ASCQ

Permettez-moi de terminer mon mot du DG en vous annonçant une excellente nouvelle pour souligner le 35e anniversaire de l'ASCQ: il n'y aura pas de hausse des tarifs de votre association et ce, pour les deux prochaines années, soit pour 2012 et 2013! En effet, grâce à l'excellent support de nos différents partenaires d'affaires et fournisseurs, nous serons en mesure d'équilibrer notre budget annuel au moins jusqu'en 2014. En votre nom, je me permets de les remercier et je vous invite à continuer de les encourager et ce, comme vous le faites fidèlement depuis maintenant 35 ans. ▶

Roger Leroux
Estimateur



*Calfeutrage-Étanchement
Colmatage de Fissure
Imperméabilisation*

*Rénovation / Restauration
Rejointement de briques
Membrane Hydrofuge*

249, Albert Einstein, Châteauguay (Québec) J6K 4N7

Tél.: (450) 692-2394 • Fax: (450) 692-0930

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



CONSTRUCTION ARGUS inc.

Experts en restauration de bâtiments/
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

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

License RBQ : 2543-4697-04

Nos services

Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE La Capitale

Pour vos employés

Informez-vous
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

COMMUNICATION

CondoMARKETING

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

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

RONA

Fièvre partenaire de l'ASCO

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

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

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

www.CONDOressources.com

Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.CONDOimmobilier.com

Ventes, locations et projets de copropriétés.

www.CONDOendirect.com

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.CONDOservices.net

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

CONDOréseau

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

CONDOréseau
conseils • info • nouvelles

CONDOressources

Gestionnaires Copropriétaires

Question? Conseil Expert
Conseil Problème?

Nos professionnels et experts

vous répondent
en 48 heures!

Piscine et Spa Naturally, un produit innovateur, écologique et intelligent!

Soucieux de l'environnement? Mais aussi soucieux des coûts engendrés par l'entretien de votre piscine ou de votre spa? Cet article vous intéressera...

Le Pool et Spa Naturally est un nouveau produit écologique pour traiter l'eau des piscines et spas. Il permet de traiter l'eau de vos installations afin d'obtenir un aspect clair et limpide dans une période de 5 à 7 jours ET de diminuer jusqu'à 80 % l'utilisation de produits chimiques utilisés. Intéressant? Voici comment ça fonctionne.

La source principale de vos problèmes de qualité d'eau : le biofilm

Plus de 99 % des bactéries que l'on retrouve dans une piscine ou dans un spa vivent toutes à l'intérieur de ce qu'on appelle le biofilm. La raison est simple : le biofilm offre un environnement parfait pour mettre à l'abri les bactéries qui peuvent par la suite proliférer, communiquer et survivre, particulièrement en milieu hostile. C'est ainsi outillées que les bactéries se défendent et présentent une résistance toujours plus grande aux produits chimiques ajoutés dans l'eau. Ce phénomène explique la quantité toujours plus importante de produits chimiques utilisés pour traiter l'eau. Attention : même lorsque la piscine ou le spa est complètement vidé et lavé, le biofilm



demeure et continuera ses ravages aussitôt le bassin rempli. Constatez par vous-même sur la photo suivante. Un spa NEUF, qui vient d'être rempli et avec la présence d'un biofilm qui fait des ravages.

Quelle est la solution? Le Pool et Spa Naturally

Des années d'expérimentation ont prouvé qu'une variété spécifique de mousse possède la capacité de tamponner et de filtrer l'eau. Ainsi, l'utilisation de la mousse de permet de pénétrer le biofilm et empêche la prolifération de bactéries. Ce sont là des propriétés de la mousse de sphaigne, celle-là même qui est utilisée dans le Pool et Spa Naturally. Par conséquent, les bactéries seront moins nombreuses et la qualité d'eau s'en trouvera grandement améliorée ET la quantité de produits chimiques diminuera.

- Moins de chlore
- Moins de détachant
- Moins de détartrant
- Moins de traitement choc

- Moins d'algicide
- Moins de nettoyants pour piscine

Vous voulez l'essayer?

Si un essai vous intéresse, n'attendez plus, vous serez surpris du résultat. De plus, les effets sont visibles en quelques jours seulement. Les usagers constateront l'eau qui s'adoucit immédiatement et votre piscine et votre spa seront beaucoup plus faciles à entretenir et vous pourrez faire un geste de plus pour l'environnement. ▶

Pour obtenir davantage de renseignements,
communiquez avec **Services Aquatiques Québec**.
www.servicesaquatiquesquebec.ca

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

Tout comme Desjardins, Jean Coutu et Ultramar, les gestionnaires et administrateurs de copropriétés optent de plus en plus pour **Jan-Pro** au Québec.

Un choix judicieux qui améliore la qualité de leur environnement de travail à un coût concurrentiel.

Qualité, efficacité, accessibilité et disponibilité.

Information et soumission :

1 877 903 0800

Comment préserver la pérennité des dalles structurales de stationnement en béton?

Prenons quelques instants pour bien saisir la dynamique d'une dalle de béton.

Dans un premier temps, nous devons mentionner qu'il s'agit d'une dalle de béton armé – ce qui veut dire qu'un quadrillage de barres d'acier d'armature est assemblé sur place avant la coulée du béton frais. Ce quadrillage est conçu de barres d'acier d'armature de différentes longueurs et de différentes grosseurs (de 10, 15, 20 et parfois de 25mm – mm = millimètre) attachées entre elles; chaque barre est positionnée selon un plan bien défini dans l'axe horizontal et le montage doit tenir compte de la position verticale (en élévation) dans la nouvelle coulée de béton frais. Toutes les distances entre les barres et leurs grossesures détermineront la résistance de la dalle structurale jumelée à la résistance du béton demandée.

Ce qui représente un assemblage complexe qui doit être fait avec beaucoup de minutie.

Dans un deuxième temps, nous devons préciser que sur le béton frais coulé en place. Les experts vous mentionneront que la fissuration fait parti intégrale d'un ouvrage de béton. Sans trop nous y attarder, nous retrouvons principalement des fissures de retraits, des fissures causées par la géométrie des lieux de la coulée de béton (colonnes, coins de mur, etc.). Ces fissures apparaissent même si nous prenons toutes les précautions lors de la mise en place du béton (avec ajout d'adjuvants) et lors de la mise en place d'une cure humide de 7 jours dans les plus brefs délais après la finition.

Mais comment préserver cet assemblage qui semble indestructible?

La recette est de tout simplement empêcher l'eau (et particulièrement le liquide qui provient des résidus de neige fondante et d'épandage de calcium) de pénétrer dans les ouvrages structuraux.

Nous avons mentionné que le béton, sans barres d'armature, a une faible résistance en flexion et en traction. C'est l'acier d'armature qui donne cette résistance. Or, lorsque l'eau et/ou les liquides gorgés de calcium pénètrent jusqu'aux barres d'armature, cela provoque le phénomène d'oxydation et les barres d'armature se détériorent par la corrosion.

Au début du phénomène, le volume de rouille des barres d'armature augmentera jusqu'à 8 fois. C'est alors que le béton éclate et se déchire étant donné sa faible résistance en traction (comme illustration, lorsque l'on retient chaque extrémité d'un morceau de béton et que l'on exerce une pression pour l'étirer). On dit que le béton s'est délamинé, que le béton s'est épaufré.



Lorsque ce phénomène se prolonge, nous verrons apparaître sous la dalle du calcaire toujours invisible, les barres d'armature s'atrophient (les barres diminuent en grosseur) affectant de façon significative la capacité portante de la dalle (allant même jusqu'à fermer l'utilisation du stationnement par exemple). Lorsque le phénomène d'oxydation est enclenché, la dégradation des ouvrages se développe de façon exponentielle.

La recette est donc de mettre en place, sur un béton sain, un système d'imperméabilisation comprenant les étapes suivantes :

- ◆ Préparer la surface par grenaillage pour enlever toutes traces de saleté et créer un profil mécanique pour une bonne adhérence (Profil CSP 3-5); le traitement du béton par grenailage fera apparaître toutes les fissures dans le substrat;
- ◆ Traiter toutes les fissures en les ouvrant en surface, et en les colmatant adéquatement;
- ◆ Appliquer la couche de membrane liquide qui imperméabilise la dalle (la membrane polymérisée permet une élongation jusqu'à 350 % - comme un élastique);
- ◆ Appliquer une première couche d'usure (ou de protection de la couche de membrane) avec une saturation de sable de silice;
- ◆ Appliquer une deuxième couche d'usure avec également du sable de silice.

Et il faut demeurer vigilant au cours des années de sa mise en place!!!

- ◆ Laver le stationnement et enlever toutes les petites roches qui brisent le système d'imperméabilisation lors du braquage des pneus;
- ◆ Inspecter minutieusement toute la surface;
- ◆ Si des anomalies sont détectées, procéder aux réparations dans les plus brefs délais afin de redonner la pleine étanchéité au système d'imperméabilisation.



3845 Des Marins, Sainte-Catherine, QC J5C 1W6
450 638-8610 (514 365-6969 tél. + télécopieur.)

Les Terrasses Paton



Située à Laval, face à l'île Paton, et longeant la rive-nord de la rivière des Prairies s'élève parmi les arbres la copropriété nommée « Les Terrasses Paton ».

L'immeuble est érigé au 4300 de la Place des Cageux, au coin de la Promenade des Îles, dans le quartier Chomedey (anciennement l'Abord-à-Plouffe), entre les ponts Lachapelle et Louis-Bisson (Autoroute 13) qui relient Laval à Montréal. La rue se nomme ainsi en l'honneur des courageux draveurs qui, de la fin du dix-huitième siècle au début du dix-neuvième siècle, descendaient la rivière installés sur des radeaux précaires surmontés de bâches et qui ressemblait étrangement à des cages, d'où leur surnom de « cageux ».

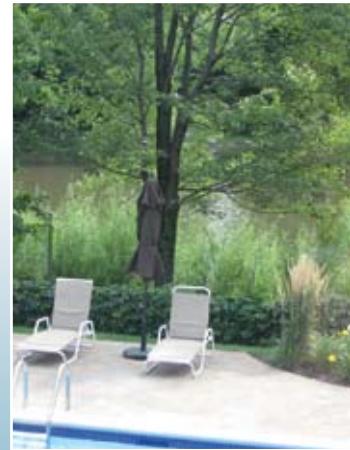
En 1886, M. Hugues Paton, propriétaire de l'île où il s'est bâti une imposante demeure délaisse l'usage du traversier et le remplace par un pont de bois splendide qui fait la fierté de tous les riverains et qui relie l'île à la terre ferme par le terrain adjacent à celui des Terrasses Paton. Malheureusement, l'usure du temps nous a privé de cette œuvre typique de l'époque, et l'ancien pont a été remplacé par le pont numéro 3 de la Promenade des Îles.

Les Terrasses Paton comptent cent vingt unités habitées à plus de 95 % par les copropriétaires eux-mêmes. L'immeuble s'érige en forme de V sur dix-sept étages, dont deux sont réservés aux services communs et sur lesquels s'élèvent deux tours autonomes. Chaque tour est desservie par deux ascenseurs et compte quatre unités seulement par étage, ce qui ajoute à l'intimité des copropriétaires. Toutes les unités sont munies d'un très grand balcon d'environ trois cents pieds carrés ayant front sur la rivière et orientés plein sud. Au-dessus du garage supérieur s'étend un toit vert auquel ont accès tous les occupants du premier étage.

Les étages de service comprennent deux garages intérieurs superposés, une salle de réception entièrement aménagée pour recevoir une centaine de personnes, une salle de loisir avec table de billard, table de ping-pong et bibliothèque, une piscine intérieure avec un bain à remous et deux bains sauna, une salle de gymnastique complète et un atelier spécialement conçu pour les bricoleurs. La piscine extérieure quant à elle, est située face à la rivière. Elle a été entièrement rénovée en 2009 et sa plage a été réaménagée. Les Terrasses Paton



GAMMA
SERVICES IMMOBILIERS
CONDO
réseau



sont aussi copropriétaires d'un parc privé situé sur l'île Paton et qui comprend six terrains de tennis, des jeux de palets et de pétanque, des tables de pique-nique, et un parc pour enfants. La saison du parc s'ouvre et se clôture par deux fêtes traditionnelles où l'on fraternise autour des pizzas, hot dog et épis de maïs.

Par souci d'économie et d'aide environnementale, les Terrasses Paton ont récemment souscrit à un programme de gestion énergétique automatisé

Les cinq membres du conseil d'administration sont épaulés dans leur tâche par le gestionnaire de l'immeuble (Gamma services immobiliers). Cette équipe attentive ne laisse rien au hasard, surveille le budget avec rigueur et entretient le complexe avec une grande minutie. Les plus gros contrats sont donnés en sous-traitance, mais les besoins du quotidien sont assurés par un surintendant résident ainsi qu'un concierge non résident.

De l'avis de tous, la copropriété LesTerrasses Paton propose à ses résidents un milieu de vie de qualité supérieure. L'édifice est reconnu comme offrant l'un des meilleurs rapports qualité-prix de son secteur. ▶

Quelques dates importantes :

- 1979 : Acquisition du terrain par Construction Paton Inc., Développement Paton et Sogelplace Inc.
- 1982 : Construction de l'immeuble.
- 1984 : Acquisition d'une partie du parc récréatif de l'île Paton.
- 2001 : Vente de la partie non construite du terrain par Investissement Goineau. Le projet La Résidence des Philanthropes est présentement en construction sur ce terrain.
- 2009 : Réfection complète du pont numéro 3 de la Promenade des îles.

EXPOcondo 2012 *Le rendez-vous de la COPROPRIÉTÉ au Québec*
12-13-14 avril 2012

Parrainé par l'**Association des syndicats de copropriété du Québec**, le premier forum de la copropriété au Québec aura lieu dans le cadre du lancement d'**EXPOcondo**. Ce rendez-vous printannier au tout nouveau rassemblement populaire sur la copropriété aura lieu au **complexe Desjardins de Montréal**, et l'**entrée sera GRATUITE pour tous**.

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

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGENCE DE SÉCURITÉ				
IGS Inc. Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	Montréal Québec	Dror Medav Édith Daigle	514 489-6336 418 977-7297	dror@igssecurity.com rshq@videotron.ca
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronomie Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
• ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec inc. Morin Consultant & Associés	Montréal Provincial	Richard Delisle André Morin	450 688-7222 1 877 878-8661	ascvertec@videotron.ca morin.consultant@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc. Les Assurances Francis Ouellet inc. Michel Bilodeau Racine & Chamberland	Provincial Outaouais Québec Provincial	Patrick Ménard Francis Ouellet Michel Bilodeau Bernard Bousseau	450 471-8804 819 776-1047 418 627-7428 514 723-8078	patrickm@groupejette.qc.ca francis.ouellet@lacapitale.com michel.bilodeau@lacapitale.com bbousseau@racinechamberland.com
• ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
• AVOCATS				
ASCAQ Gascon & Associés S.E.N.C.R.L. Heenan Blaikie Me Gaëtan Mathieu Me Richard Lavoie	Provincial Québec Provincial Québec Provincial	Me Paul-André LeBouthillier Me René Gauthier Me Bernard Jolin Me Gaëtan Mathieu Me Richard Lavoie	514 866-3557 514 879-5606 514 846-2205 418 623-4141 514 395-2483	ascq@ascq.qc.ca rgauthier@gascon.ca bjolin@heenan.com gmathieu@provencher-marchand.ca richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BÉTON – RESTAURATION				
Concordia Construction inc. Construction ConCreate Ltée IMPERCO C.S.M. Inc. LES CIMENTIERS M.C. Inc. Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée S.A. CONSTRUCTION INC.	Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal	Tim Argento Francis Dextraze Andréa Credali Maxime Cartier Roger Caon Sylvain Allard	514 648-2997 514 795-2489 514 935-2738 514 605-7718 450 687-3443 450 638-8610	targento@concordia.rb.com fdextraze@concrete.ca a.credali@bellnet.ca mcartier@cimentiersmc.com service@scaram.com sylvainallard@saconstruction.ca
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Expert inc. Étanchéité Totale Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal Montréal Montréal	Donat Doganieri Roger Leroux Sylvain Gibeau	450 666-7117 450 692-2394 514 982-3377	doganierid@videotron.ca roger.leroux@etancheite.ca gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL				
Chauffage Inter-Provincial Climatisation du Nord Gerstat Inc. (commercial et industriel) Plomberie Georges Desplats	Provincial Montréal Montréal Montréal	Richard Cyr Claude Godbout Germain Goulet Georges Desplats	514 856-1683 514 799-1181 450 434-9955 514 895-8352	richard@chauffageinterprovincial.com claudegodbout04@hotmail.com service.gerstat@videotron.ca georges.desplats@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay C.G.A Richard Bédard, CGA Auditör Ruel & Associé Comptables Agréés inc. Séguin & haché, c.a.	Montréal Québec Provincial Montréal	Daniel Tremblay Richard Bédard, CGA Philippe Ruel, c.a. Jocelyn Riendeau, CA, CMA	514 645-4801 418 840-2020 418 835-1882 450 377-9434	tremblaycga@videotron.ca rbedard@bedardcga.com pruel@uelassca.com jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONTRÔLE D'ÉCONOMIE ÉNERGÉTIQUE				
Fusion Énergie	Provincial	Norman Boudreau	450 687-1522	nboudreau@fusionenergie.ca
• DÉTECTEURS DE GAZ				
Opéra Électronique inc. RG Technilab	Montréal Provincial	Diane Dollo Raymond Gosselin	514 556-3013 450 619-7490	d.dollo@detecteursopera.com raymond.gosselin@rgtechnilab.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS Agréés

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
• ENTREPRENEURS GÉNÉRAL				
Construction I.O.S. inc.	Montréal	Sen Oleksiy	514 836-5107	sen.oleksiy@gmail.com
RSB spécialistes en bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société générale de construction BPF. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	ebeaumier@sogecobpf.com
• ENTRETIEN COMMERCIAL – ENTRETIEN MÉNAGER				
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	1 877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
STS Maintenance	Montréal	Sylvain David	514 312-8283	sdavid@stsmaintenance.com
• ÉVALUATEURS Agréés				
Devimo	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard LaHaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS – VALEUR ASSURABLE				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXTERMINATION – CONTRÔLE DES ANIMAUX				
Animex	Montréal	Martin Gauthier	514 659-9726	mgauthier@animex.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GÉRANTS DE COPROPRIÉTÉS				
Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireu@gmail.com
Gamma Services Immobiliers	Montréal	Alain Boulerice	514 384-7225	aboulerice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Gival	Montréal	Véronique Labrie	514 766-3491	info@gival.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrancemathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion immobilière Rimax	Montréal	Richard Tadros	514 807-2228	richard@rimaxinc.ca
Gestion Immobilière Sentinel	Montréal	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	Montréal	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	Montréal	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LauAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@lauandrique.ca
Condo Action	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	nathalie@condoaction.com
Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde, M. Ing.	514 527-7333	jp@consultantsNCP.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Montréal	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• GYMNASE – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAINEMENT PERSONNALISÉ, À DOMICILE				
Cyclide	Montréal	Ralph François	514 337-6001	ralph.francois@cyclide.org
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Construction Control Inc.	Provincial	Boris Santander, ing.	514 574-1422	boris@constructioncontrole.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Protelcom	Montréal	Guy Robillard	514 932-8282	guy.robillard@protelcom.qc.ca
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	Montréal	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
• LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	Montréal	Pascale Blais	450 628-6868	pblais@cplolutions.ca
• PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centrevillepaysagiste.com
Dominique Fillion Paysagiste	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	info@dominicfillion.ca
• PEINTRE – ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
• PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Danielle Paquin	514 209-4787	danielle.paquin@rona.ca
• RANGEMENT ET ENTREPOSAGE DES PNEUS				
Métal Sigma inc.	Montréal	Christian Richard	514 386-8243	crichard@me.com
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	Provincial	Pierre Montpetit	514 994-3333	info@groupefenestra.com
• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU – PISCINES & PLAGES				
Odyssée Aquatique	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• SERRURIER				
La Clef	Montréal	Daniel Sabbah	514 992-4562	dannysabbah@hotmail.com
• SERVICE MÉCANIQUE – ANALYSE – CARNET DE SANTÉ INFORMATISÉ				
Les spécialistes AVA inc.	Montréal	Jacques Landry	800 662-9616	j-landry@groupeava.com
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Raymond Pean	450 647-6730	raymond.pean@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

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



URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



groupemiro.com



Le multiservice après sinistre inc.

*La solution à la
copropriété*

*Le
multiservice
après*

sinistre



groupemiro.com



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL



Régie
du bâtiment
Québec

groupemiro.com

450 468 2033 • 1 800 267 2033

Problèmes de fenêtres?

Ne les remplacez pas!

Remise à neuf FENESTRA^{MD}

L'alternative au remplacement

LE GROUPE
FENESTRA

www.groupefenestra.com

1-800-994-6404

QUÉBEC / ONTARIO

