

Copropriété **PLUS**

du Québec

Hiver 2013 | 135^e numéro

Infractions aux règlements
Une tolérance à ne pas tolérer

La théorie des mains propres

[Capsules]

- PLACEMENTS PRÉSUMÉS SÛRS...
- MÉDIAS SOCIAUX
- NOUVEAU MINISTRE DE LA JUSTICE

Autour des tribunaux :

- Pour gagner, il faut prouver
- Erreur des copropriétaires

Le Florentin

Situé au cœur du quartier résidentiel de la Pointe-de-Sainte-Foy, à Québec

ASCQ À votre service
Depuis 1976



Desjardins

systèmes de sécurité

ALARME INCENDIE

INTERCOM • CAMÉRAS DE SURVEILLANCE • CARTES D'ACCÈS

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

6 à 9 unités : **175 \$**

10 à 14 unités : **195 \$**

15 à 19 unités : **220 \$**

20 à 24 unités : **235 \$**

25 à 29 unités : **250 \$**

30 à 39 unités : **285 \$**

40 à 49 unités : **325 \$**

50 unités et plus : prix sur demande



Contrat de service disponible sur demande

Téléphone : 514 768-6315, poste 221

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



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

■ ÉDITEUR

Guy Thouin

■ RÉDACTION

Michel G. Charlebois

■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, coordonnatrice exécutive

■ COLLABORATEURS

Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général
Josée Charlebois, directrice de l'administration
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Anne O'Farrell (révision anglaise)

■ COLLABORATION JURIDIQUE

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

■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

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

■ PAGE COUVERTURE

Le Florentin (Québec)

Copropriété PLUS du Québec est publié tous les trimestres.

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

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

Des copies supplémentaires peuvent être obtenues auprès du secrétariat de l'ASCO selon la tarification en vigueur.

Siège social :

255, boulevard Crémazie Est

Bureau 750

Montréal (Québec) H2M 1L5

Courriel : ascq@ascq.qc.ca

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

Sans frais : 800 568-5512

Sommaire

• Capsules	5
• In the news	6
• Soliciting bids	7-8
• Services exclusifs offerts par l'ASCO	10
• Infractions aux règlements	11-12
• La théorie des mains propres	13-14
• Revêtement des planchers.....	17 à 21



I'ASCO a déménagé

Nouvelle adresse

255, boul. Crémazie Est,
bureau 750
Montréal (Québec) H2M 1L5
(métro Crémazie Nord)

Le personnel de l'ASCO
et de CondoMarketing
désire vous souhaiter ses
meilleurs vœux à l'occasion du
temps des fêtes. Que l'année
2013 soit remplie
de joie et de succès.

L'année 2013 n'y échappera pas.
En plus des nombreux services
offerts sans frais, de nouveaux
services exclusifs vous aideront
aussi 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.



Veuillez prendre note que nos
bureaux seront fermés pour la période
des Fêtes du 21 décembre 2012
au 6 janvier 2013.

• Les CONDO Week-ends / Les Soirées du CONDO	20
• Autour des tribunaux	23-24
• Lettre des membres.....	24-26
• Nouvelles de la CORGEC	27
• Mot du directeur général	28
• Chronique Heenan Blaikie	29
• Info Condo (Desjardins sécurité)....	30
• Le Florentin	32-33
• Bottin des fournisseurs	35 à 38

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

Capsules

■ PLACEMENTS PRÉSUMÉS SÛRS...

Un rappel que le syndicat de copropriété peut investir dans les Obligations d'épargne du Québec, mais pas dans celles du Gouvernement fédéral. Dans la structure de création des Obligations d'épargne du Canada en 1946 (la 2e guerre mondiale étant terminée, ces obligations d'épargne remplaçaient les « Bons de la victoire » – excusez-nous les jeunes, mais il s'est passé des choses avant votre naissance), il fut prévu que seules les personnes physiques pouvaient en acquérir. Le Gouvernement canadien voulait favoriser le simple citoyen en empêchant les grosses corporations d'acheter une émission entière ne laissant rien aux autres. Notre problème est que nous sommes une personne morale créée par le Code civil. C'est pourquoi nous sommes une exception. Nos représentations à Ottawa (lire Bulletin août 2002) ont permis d'ouvrir le dossier mais le manque de pression de la part de nos membres et des autres associations du reste du Canada (ROC) n'aide pas dans l'évolution du dossier. Peut-être un jour!

■ CRÉDIT D'IMPÔT POUR LE MAINTIEN À DOMICILE.

Le ministère a rafraîchi son formulaire et l'a rendu plus clair. Du moins, c'est l'impression qu'il donne. Depuis l'an passé, le Ministère du Revenu, responsable de ce programme a décidé de resserrer ses vérifications ce qui a causé plusieurs désagréments à certaines copropriétés, habituées de présenter ses chiffres de la manière qu'ils croyaient corrects sans nécessairement que cela réponde aux critères du Ministère. Pour voir un exemple expliquant les tenants et aboutissants de votre devoir, allez sur le site de l'ASQ (www.ascq.qc.ca) ou sur le site du ministère au www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/in-102%282010-10%29.pdf

■ MÉDIAS SOCIAUX

De plus en plus de personnes sont abonnées à divers véhicules de communication rapide tels que Twitter et Facebook. Faites très attention à ce que vous y écrivez. Ce n'est pas la place pour informer le monde qu'un tel ne paie pas ses charges ou que vous demandez une injonction contre l'autre. Déjà un journaliste a été condamné à payer 22 000 \$ d'amendes à un homme public pour avoir écrit que ce dernier était ami avec un célèbre personnage de la construction qui a fait les manchettes. Prudence! Prudence! Prudence! Il y a des avocats rapides sur la gâchette des procédures judiciaires.



■ COLLOQUE 2012 : LA GESTION

Le 24^e colloque annuel traitait cette année de la gestion de copropriété. Plus de 200 personnes se sont présentées pour entendre les experts en copropriété. Il fut traité d'autogestion, de gestion professionnelle et de la place des gérants devant la justice. Il fut noté que notre président terminait sa 24^e année à la tête de l'ASQ et tout le monde souhaite le revoir au 25^e colloque en novembre 2013. Nous avions déjà traité de gestion au colloque de 2002, soit il y a 10 ans. Il était temps de moderniser le sujet.

■ NOUVEAU MINISTRE DE LA JUSTICE



Changement de gouvernement oblige. Le nouveau ministre de la Justice s'appelle Bertrand St-Arnaud, député de Chambly, et sa sous-ministre est Nathalie G. Drouin. L'ancien sous-ministre Denis Marsolais, ex-président de la Chambre des Notaires est muté à la Commission municipale. Avec un gouvernement minoritaire, aussi bien-dire que la réforme du Code civil est sur la tablette pour un certain temps. Mais nous continuons de peaufiner notre mémoire qui reflétera vos espoirs et préoccupations.

■ RÉGIE DU BÂTIMENT

La Régie du bâtiment a publié à la Gazette officielle le projet de son fameux décret concernant l'inspection des façades de bâtisses de 5 étages et plus ainsi que les stationnements souterrains. L'ASQ a présenté son mémoire reflétant vos préoccupations. Nous insistons tout particulièrement sur l'importance de nous traiter sur le même pied que les autres responsables d'édifice en hauteur et de nous permettre d'inclure à nos impôts personnels la quote-part du coût des

inspections obligatoires imposées par la loi, si c'est le cas. Nous croyons tout à fait injuste que les propriétaires d'édifices publics déduisent ces coûts de leurs impôts et pas nous. Nous attendons la version définitive avant d'émettre nos commentaires et recommandations.



André L. Revez (1933 – 2012)

L'ASQ perd un grand ami en la personne de M. André L. Revez qui fut notre correspondant avec les associations françaises, spécialement avec l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) de Paris, de 2000 à 2005. Président du conseil de son syndicat à Montréal, il était aussi membre du conseil syndical de sa copropriété sur la rue de la Tombe Issoire à Paris. Dynamique et dévoué, il avait entretenu, à notre colloque de l'an 2000, les congressistes sur la gestion de la copropriété en insistant sur les différences entre la gestion française (syndics professionnels et syndics bénévoles) et notre système à nous qui s'apparente surtout au système français de la copropriété coopérative.

■ LEGAL OPINION: ARE YOU OBLIGED TO GIVE A COPY TO CO-OWNERS?

No! The Superior Court of Québec seems to say in a case opposing Québec city and its unionized firemen¹. The decision is based on the fact that a legal opinion is protected by professional secrecy. As a legal opinion is written by a lawyer, there is an obligation of strict confidentiality between lawyer and client. Therefore, the content of a legal opinion is confidential to the Board of Directors and no co-owner is entitled to have a copy. But, as the decision says, nothing forbids the Board from sharing the legal opinion with anyone. But if the Board decides the opinion is private, it is private to the Board and no copy goes to the register (1070 C.C.). We must state that this case has been appealed. Therefore, nothing is certain before the final decision from the Court of Appeal or, if it goes further, the Supreme Court. But until then, the Superior Court decision stands and you may refuse to give a copy of a legal opinion to anyone who asks.

■ TAX CREDIT FOR HOME-SUPPORT SERVICES FOR SENIORS

The time is here for those co-owners over 70 years of age to think about claiming their credit for staying in their home instead of moving to a specialized residence. Some expenses paid by the syndicate may be included in the claim made by the co-owner. You must remember that many expenses are not eligible for the tax credit. Please go to <http://www.revenuquebec.ca/documents/en/publications/in/in-102-v%282010-10%29.pdf>; there you will find all the necessary information to fulfill your duty.

Obligation and penalties

The syndicate is obliged to remit the TPZ-1029. MD.5-V formula (this is the document to fill stating the eligible expenses for this program) before the 1st of March 2013 to any co-owner who requests it on or before December 31st 2012. If you don't, there is a \$25 a day penalty up to \$2,500. The penalty is to the syndicate; so it is payable with the operation budget.

■ KEEPING DISCIPLINE IS A TOUGH TASK

Last September 6th, in Louisville KY, USA, two board members were shot to death by an angry co-owner at the annual general meeting.

The guy was not happy because the Board told him to redo his fence and driveway as it did not meet the association's (condominium) guideline. Luckily, we do not have guns in Canada but we have Fabricant and a few others. The message is: be careful assessing your risks.

■ INSIDE PARKING AND BUILDING FAÇADES

You heard about this new obligation to be imposed on all owners of high-rise buildings 5 storeys and more to inspect their building façade and underground parking? We've known it's coming for two years but had no news other than what we learned sitting at the working table of the *Régie du bâtiment* (Construction Board). Finally the final draft of these decrees (there's one for the façade and one for the underground parking) were published in the Québec Official Gazette and your association presented a brief reminding the *Régie* that we were private buildings and governed by a special section of the Civil Code. More: we asked the *Régie* that if the law imposes these inspections to us, we should be treated like owners of public buildings and have the expenses tax deductible to all co-owners. This would only be fair. Your comments would be welcome.

■ CIVIL CODE AND MODIFICATIONS

Last year (2011) and this spring (2012) there was a lot of fuss about a report prepared by the *Chambre des notaires du Québec* (Order of Notaries) analysing the actual legal situation of the Civil Code compared to the actual experience of the last 18 years (The new code is in force since January 1st 1994). There was a lot of discussion about setting professional standards for managers, even creating an Order of Condo Managers. Well! With a new minority government we do not think this reorganization of the code will be a priority for the time being. In our book, the existing Code is working quite well and of course, like anything else, may need some adjustments; but nothing major and certainly nothing to make anything more costly than it already is for syndicates of co-ownership. Be sure that we keep our eyes open and we shall react to anything special if need be.

■ MONEY TALKS

- Cost of stamps for 2013 is \$0.63 for domestic mail, \$1.10 for United States and

- \$1.83 international; effective January 14th.
- QST and PST will merge creating HST (Harmonized Sales Tax). A round number: 15%
- Annual Registration also known as imatriculation" (*Régistre des entreprises*): nothing is planned to modify the actual rate of \$33; Modifications during your fiscal year are still free;



Please smile:
it's almost over

We are talking about the year 2012 of course. The whole TEAM of the ASSOCIATION wishes you more than you had in 2012:

- Lots of joy, pleasure and happiness ;
- Good health;
- Harmony on the Board;
- Joyous assemblies of co-owners;
- More candidates for those directors who wish to take a break after spending zillions of years on the Board;
- The disappearance of co-owners who should not live in condos;
- No water damage;
- No insurance claims for theft, vandalism, ice storms, extreme health or bodily damage;
- No unpaid condo fees;
- No legal fees;
- And a lot of what we forgot to mention

Please give our best wishes for a pleasant year 2013 to all Board and committee members, all co-owners and all their families.

Thanks to Ms Anne at JEMS PROPERTY MANAGEMENT for revising our English texts. Well appreciated.

¹ Ville de Québec v. Commission des relations de travail & als; 200-17-013240-106 - 200-17-014059-109; (Nov.23, 2011); Hon. Caron M., J.C.S. Right to appeal granted on February 2nd 2012. Hearing expected sometime in 2013.

SOLICITING BIDS: Getting more than you bargained for!

What happens when the syndicate solicits bids from contractors with a view to awarding a contract to carry out large repairs to the property, and, for whatever reason, decides not to proceed with the project? Can the syndicate simply say "No" to the winning contractor without any consequences?



Let's set the scene:

The syndicate has to do major, but not urgently needed repairs to the common portions of the property. The syndicate has been very diligent over the years; it has a well planned maintenance program and there is a contingency fund study done setting out the projected life span of all the composing parts of the building and the grounds.

The syndicate has known that these particular repairs that we are talking about were coming up, and the time has come to get the work done. It knows approximately how much money will have to be spent, but they need to obtain a few estimates from contractors who will bid to carry out the work.

All this makes sense because not all contractors are created equal, and the syndicate wants to ensure that they get the best quality workmanship and materials at the best price.

The syndicate submits its requirements to several contractors whose bids are in the range expected. The syndicate tells each of the contractors that it will consider all the bids and inform them whether their bid has been accepted.

The syndicate reviews all the bids and chooses one that is neither the cheapest nor the most expensive. In the chosen bid, the contractor specifies that because of the type of materials required he will need to order and pay for them as soon as possible if his bid is accepted.

Surprise is always unforeseen

The syndicate, very happy with the soundness of its decision, informs the contractor by letter that his bid is the winning bid and that he is awarded the contract to do the work.

The contractor, being a fellow who likes to be organised and prepared, purchases with the consent of the syndicate, a sizeable portion of the materials required to do the job.

Before the work is scheduled to start, an unfortunate surprise occurs: another part of the property requires urgent repairs and the syndicate has to proceed immediately to have the repairs done. The damage is so extensive and unexpected that the Board realizes it has enough money to cover the cost of the urgent repairs, but not to cover the cost of the bid which they have just accepted.

The Board, on behalf of the syndicate, decides to inform the win-

ning contractor to forget the whole thing, stating that they cannot go through with the work and the deal is off.

Then as you can well imagine, the trouble starts: the contractor sues them for damages for breach of contract. Contract you say? "But we didn't sign a contract", says the syndicate. "You didn't have to", says the law.

The law, the pen and you

Maybe you did not know but, there need not be a written contract signed by the parties for a contract to be validly formed.

Here's what the Civil Code of Québec says on this subject:

1385 *A contract is formed by the sole exchange of consents between persons having the capacity to contract (...)*

1386 *The exchange of consents is accomplished by the express or tacit manifestation of the will of a person to accept an offer to contract made to him by another person.*

In our story, the syndicate asked several contractors to provide bids from tender documents which described the work to be done, the labour and materials required. The contractors advised the syndicate of the cost to carry out all the work. In submitting his bid, each contractor made an "offer" to the syndicate to execute the work and provide the necessary materials for a specific price. Article 1388 and 1389 of the Civil Code of Québec deals specifically with this:

1388 *An offer to contract is a proposal which contains all the essential elements of the proposed contract and in which the offeror signifies his willingness to be bound if it is accepted.*

1389 *An offer to contract derives from the person who initiates the contract or the person who determines its content (...)*

If you recall, the syndicate sent a letter to the contractor confirming that his bid was accepted and that he would be the one to do the work.

The contractor's bid is an "offer" to contract and constituted a "promise" to enter into the proposed contract from the moment that the syndicate informed him that it would consider his bid and reply to it. This promise is not itself equivalent to a contract, but when

► A broken contract may mean that the syndicate will have to pay damages to the unfortunate

that moment a contract was formed between the syndicate and the contractor.

All this put simply, means that the contractor has the legal right to expect the syndicate to allow it to go forward with the work to be done. But if you remember from our scenario, the syndicate decides that it can't go ahead with the project, and that's when all the fun starts.

The consequences for the syndicate

If you think that the syndicate is going to be able to walk away from this one, think again. As you may recall, we said that the syndicate was bound to enter into the contract, which is to say, to allow the contractor to do the work and to pay the price.

But don't forget, the contractor informed the syndicate that if his bid was accepted he would have to purchase the required materials right away and the syndicate knew this from the outset. The contractor bought and paid for the materials, and now he's out of pocket for the cost of the materials and has suffered damages as a result; Can he claim damages from the syndicate for breach of contract? If you said "yes", you're right. Here's why:

Articles 1458 and 1613 of the Civil Code of Québec state:

1458 *Every person has the obligation to honour his contractual undertakings.*

Where he fails in his duty, he is liable for any bodily, moral or material injury(!) he causes to the other contracting party and is liable to reparation for the injury; (...)

1613 *In contractual matters, the debtor is liable only for damages that were foreseen or foreseeable at the time he obligation was contracted (...) even then, the damages include only what is an immediate and direct consequence of the non-performance.*

In this case the contractor has suffered an "injury" (having paid out the cost of materials he now no longer needs) as direct consequence of non-performance (not letting the contractor proceed with the work) which was fore-seeable at the time the obligation was contracted (the syndicate knew that the contractor was going to order and pay for the materials).

What all this means to you

What does a situation like this mean to your syndicate? It means that the syndicate should be conscious that when it accepts a bid from a contractor, if all the basic elements are there, such as what the contractor is to do and provide and how much the syndicate will have to pay, then, when that bid is selected, the syndicate has the obligation to proceed and if it doesn't and it causes an injury to the contractor, then the syndicate could be facing a suit for damages. The moral

the syndicate accepts the bid and sends its letter of acceptance agreeing to the work and materials to be provided and agreeing to the cost, at

of the story: be careful of the terms when you solicit bids and you won't find yourself in an unpleasant situation.

This original text, written by Kevin Lebeau, lawyer then at your service, was included in our December 2001 Bulletin. It is edited

The « clean hand theory »

Our civil law system is full of small drawers that help the system operate in an efficient way. Each "drawer" contains the basics of a theory . Clean hand theory is one of them.

Definition

"UNCLEAN HANDS, SOMETIMES CALLED THE CLEAN HANDS DOCTRINE OR THE DIRTY HANDS DOCTRINE,¹ IS AN EQUITABLE DEFENSE IN WHICH THE DEFENDANT ARGUES THAT THE PLAINTIFF IS NOT ENTITLED TO OBTAIN AN EQUITABLE REMEDY ON ACCOUNT OF THE FACT THAT THE PLAINTIFF IS ACTING UNETHICALLY OR HAS ACTED IN BAD FAITH WITH RESPECT TO THE SUBJECT OF THE COMPLAINT—THAT IS, WITH "UNCLEAN HANDS". THE DEFENDANT HAS THE BURDEN OF PROOF TO SHOW THE PLAINTIFF IS NOT ACTING IN GOOD FAITH. THE DOCTRINE IS OFTEN STATED AS "THOSE SEEKING EQUITY MUST DO EQUITY" OR "EQUITY MUST COME WITH CLEAN HANDS²".

Situation

For years, many syndicates of co-ownership (read: mostly board of directors) tolerated some deviation from the rules and regulations of the syndicate. It always starts slowly: A small dog here, a nice BBQ there, a satellite dish on the roof or a fancy floral arrangement on doors; usually followed by two or three until it explodes amongst the community.

Each time it's decided to let it go because "it can start a brawl" or "legal procedure cost money" . Beware for a surprise somewhere in the future! Just remember a simple fact: "It does not take much to pile up but when the time comes to clean the mess, it can be a big pay day." This is to say that the more you tolerate, the more it can cost to get back to square one; not only in terms of money but in terms of time, energy, and mental health.

Cleaning process

To rewind the situation and win something, the syndicate has to clean its hands.

How to do that? By starting to inform people that "this" and "that" are not allowed as per the declaration and/or the constituting by-laws³! You do that in a general form; such as an information memo to all. Repeat several times increasing the pressure a bit. At the annual meeting, put it in "good and welfare" and start talking about repercussions.

As far as our experience is concerned, some co-owners will listen to you, abide by the rules and put things back the way they are supposed to be. But for some, rules and regulations do not bother them at all. Never did; never will.

► Time to be strong

For those special co-owners, time comes to be a little bit more personal. A warning letter should be addressed personally to each delinquent co-owner telling them to abide by the rules of the condominium, such as getting rid of their boots in the corridors, parking their car in the prescribed manner or not to put flowers outside the balcony railing. In the same letter, inform them that if they are not happy with these (what they may be) constraints, they may submit a modification to the constituting act or the by-laws of the syndicate. Otherwise, the Board will have no choice but to act and react.

Of course if you have a penalty clause in your constituting act your letter should mention that; it can even say that from such coming date the board will seriously consider imposing a penalty of " \$\$ ". You may also mention that other legal procedures may be decided.

Finally, if things do not move, ask your attorney to send a formal demand stating that a mandate was given by the Board to take whatever action necessary to re-establish discipline and order in the co-ownership.

Conclusion

Of course, except for penalties, you have no other choice but to then go for an injunction as article 1080 of the civil code allows. But just remember that whatever the situation, one day you will be forced to act because an undisciplined condo may mean deflated selling prices for some.

Such a condition may mean that some vendors – or even actual co-owners for that matter - may become very unhappy and may, if they can prove their point in court, win some compensation for loss of value. Of course you are insured for that but insurers do not like to pay for that kind of negligence. So be careful and if need be, clean the hands of the syndicate and do not tolerate infractions against the syndicate's rules. ▶

¹ One study cites 62 legal theories applied in our civil law. Clean hand (or unclean hand) is one of them

² Citation copied from Wikipedia

³ The declaration has 3 parts: constituting; description of fractions; by-laws of the immovable. The first two demand a double majority (75 % of all the shares) to be amended plus notary. The by-laws are adopted by a majority vote and do not need a notary.



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
 - Calféutrage 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

Roger Leroux
Estimateur



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

*Calféutrage-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

Services exclusifs offerts par l'ASCQ



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

BONNE NOUVELLE

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

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

CONDO réseau

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

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



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

www.coproprietairesquebec.org

CONDO comptable

Services de comptabilité à distance pour petits syndicats.

CONDO comptable plus

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

www.condocomptable.com

CONDO énergie

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

info@condomarketing.ca



Infractions aux règlements Une tolérance à ne pas tolérer

La tolérance est devenue une pénible habitude en copropriété; une habitude coûteuse très souvent. Ceci, principalement pour deux raisons :

- a) L'instinct d'accommoder tout le monde pour ne pas leur faire de peine; et/ou
- b) Le manque de ressources financières pour faire valoir les droits du syndicat;
- c) Il y en a sûrement d'autres, mais ce sont les principales raisons.

Sauf que la tolérance risque de créer des situations pouvant créer des situations non seulement difficiles à gérer, mais dispendieuses à solutionner.

Comment ça se passe

Prenons l'exemple d'un syndicat avec une déclaration interdisant les animaux. Arrive une copropriétaire très gentille, le sourire toujours aux lèvres occupant les lieux depuis des années. Elle vient de s'acheter un de ces caniches adorables et beaux comme un cœur. « *C'est vrai que les chiens sont interdits* » se dit le conseil « *mais c'est de valeur encore. Une si gentille dame; un si beau chien; depuis que son mari est décédé, elle s'ennuie. Le chien va l'aider à mieux vivre* » a conclu le même conseil qui a laissé porter. D'ailleurs, aucun autre copropriétaire ne s'est plaint; donc il n'y a pas de problème.

Puis arrive un deuxième pitou. Encore une fois tout petit, tout mignon et bien élevé, propre, propre, propre. « *Ça me tient occupé et ça me stimule pour marcher et faire de l'exercice* » que vous dit le copropriétaire à qui vous avez rappelé verbalement que les chiens sont interdits. Bof! Dis le conseil; ce n'est quand même pas si pire. Ils sont si mignons.

Puis arrive un troisième, et un quatrième, toujours des petites bêtes charmantes, adorables et toujours bien domptées. Il y a comme une entente secrète entre les copropriétaires voulant que les chiens soient tolérés s'ils sont petits, beaux, gentils et bien élevés.

Jusqu'au jour où un nouveau copropriétaire aménage et voyant les chiens ici et là constate que les chiens sont permis. Il emménage sans gêne avec son doberman. Vous savez cette espèce d'animal tout noir, tout gros avec des yeux foncés et des crocs longs comme ça? Le genre qui a le don de faire peur au monde, surtout quand l'ascenseur ouvre avec le chien dedans.

Après le soleil, la pluie?

Là mes amis c'est le branle-bas de combat! Tout le monde sort la « Charte »; tout le monde se plaint au conseil que « *Ça pas d'allure un chien pareil. Il fait peur aux « vieilles madames*¹ » ». Il faut faire quelque chose ». Le conseil panique; le conseil rencontre le nouveau copropriétaire pour lui dire que « *Les chiens sont interdits dans la Charte, mais qu'on tolère les caniches, mais pas les gros chiens qui font peur aux copropriétaires.* » Le nouveau copropriétaire n'est pas impressionné. « *Un chien c'est un chien. Foutez-moi la paix* ».

Après consultation, le conseil décide de convoquer l'assemblée des copropriétaires pour tenter d'ajuster l'acte constitutif aux circonstances. « *On va changer la Charte pour permettre les chiens, mais uniquement les tout petits chiens qu'on porte dans les bras.* »

Pour y arriver, ça prend 75 % des voix; plus notaire. Résultat : 87,8 % des voix de tout le syndicat approuve le changement. Notre copropriétaire au doberman n'est pas impressionné « *J'ai un droit acquis* » qu'il claironne et fanfaronne, même si on lui dit qu'il n'y a pas de droits acquis en copropriété. « *Cela ne fait rien, asseyez de me l'enlever si vous êtes capable* »

Le notaire dépose et le syndicat fait tenir une mise en demeure formelle au copropriétaire du doberman qui ne réagit pas; forçant le syndicat à entreprendre des procédures qui coûteront beaucoup de dollars... Pour rien! Car si le syndicat avait agi dès l'arrivée du premier petit chien et avait tout de suite amendé son acte constitutif pour permettre uniquement les chiens de petite taille tout en prévoyant des pénalités pour les jappeurs et les copropriétaires négligents à nettoyer « après usage », le syndicat aurait sauvé beaucoup de frais.

¹ Ne paniquez pas chères âmes sensibles, il n'y a ni sexe, ni agisme, ni humour, ni rien. Juste une expression du terroir qui dit bien ce qu'elle veut dire.

► Théorie des mains propres

Dans le présent cas, probablement que le tribunal accorderait l'injonction contre le doberman, car le syndicat, s'appuyant sur la théorie des mains propres², aura démontré qu'il y a une volonté sans équivoque de la collectivité pour ne pas avoir de gros animaux dans l'immeuble. Mais à quels coûts?

Malgré le jugement favorable, il est fort probable que le syndicat aura à dédommager le copropriétaire au doberman pour la perte de son chien et de la jouissance de celui-ci. N'oublions pas que c'est la faute au syndicat s'il a donné l'impression que les chiens étaient autorisés dans l'immeuble. Bref, un joli bourbier!

Message

Ici vient le message de votre association.

Ne laissez jamais passer une infraction à vos conventions réglementaires ou à vos règlements de l'immeuble sans réagir.

Non seulement vous devriez réagir, mais réagir énergiquement. Surtout que cela ne coûte pas cher. Par exemple, lorsque la première madame s'est pointée avec son tout petit caniche, vous vous souvenez? Celui que tout le monde trouvait adorable?

Dès ce moment, le conseil devait informer la madame que les chiens sont interdits dans l'immeuble et qu'elle devrait faire l'une de deux choses :

- a) S'en défaire;
- b) S'organiser pour obtenir au moins 75 % d'appui chez les autres copropriétaires afin d'amender l'acte constitutif et permettre la présence des chiens.

Le choix « b » doit évidemment s'accompagner d'une limite de temps durant lequel le syndicat tolérera sans trop de préjudice la présence du dit chien. Sans limites de temps, la tolérance pourrait durer des années; ce n'est pas le but de l'exercice.

Dans deux décisions de la Cour supérieure (*Boivin c. SDC Versailles; SDC Northcrest c. Batha*), la période accordée par les tribunaux a été de six mois. Ceci devrait être un critère pour votre politique de tolérance aussi.

Vous comprenez que ce genre de quête d'approbation (75 % des voix) auprès des copropriétaires amène beaucoup de discussions, la plupart du temps constructives. Ces discussions et négociations permettent généralement de perfectionner le projet de texte réglementaire sur les genres, race, poids, grosseurs, peut-être même couleurs et manipulation des animaux (chiens) à être autorisés ou non dans l'immeuble.

Bref, l'obtention de 75 % des voix de tous les copropriétaires est un exercice difficile, mais hautement instructif. Il permet de cerner tous les angles d'une question et d'élaborer une politique globale reflétant le désir hautement majoritaire de la collectivité sur la question des chiens.

Le tout, dans un climat serein, car le syndicat n'a laissé aucune chance à la controverse. Actuellement, dans l'exemple que nous donnons, le climat est difficile; la négociation difficile, car elle est empreinte d'émotions dans un esprit de confrontation.

² Nous avons expliqué cette théorie au Bulletin de décembre 1999. En gros, cette théorie consiste à ne pas accuser un copropriétaire de contrevenir à un règlement quand le syndicat lui-même ne fait pas respecter ces mêmes règlements. Lire les paramètres de cette théorie dans un texte de ce bulletin.

Grosse différence

Si le syndicat avait refusé la tolérance dès l'apparition du premier petit chien, l'occurrence d'un nouveau copropriétaire débarquant avec un pitbull, un danois ou autre Mastiff du genre aurait été éliminée et si jamais cela se produisait, le travail du conseil aurait été grandement facilité, car en un temps trois mouvements le problème se réglerait à très peu de frais.

De là, l'importance de mettre en place une politique de tolérance très encadrée permettant de sauver non seulement des sommes souvent importantes, mais de garder un climat serein tout à fait important pour préserver la valeur économique de la copropriété. ▶

Projet de rénovation ou de construction ?



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

Balcons - Cuisines - Éclairage - Électricité - peinture - Plomberie
Portes et fenêtres - Produits de finition - Produits saisonniers - Etc.

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

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

RONA
Pour bien faire

La théorie des mains propres

Le texte précédent sur les tolérances a ouvert la porte sur la théorie des mains propres.

La théorie des mains propres est un concept juridique sur laquelle s'appuient fréquemment les tribunaux, surtout dans les cas de requêtes en injonction.

En clair, cette théorie dit : « *Ne demande pas au voisin de se laver les mains si les tiennes ne sont pas propres!* » Nous traduisons pour la copropriété comme suit : « *Ne demandez pas aux copropriétaires de respecter les conventions et règlements d'immeuble si le syndicat tolère des infractions depuis des années.* »

Voilà qu'un nouveau conseil voudrait mettre de l'ordre là dedans. Sauf que chaque fois qu'il discute avec un copropriétaire il se fait rabattre le fameux « *droits acquis* » pour justifier son refus de se remettre en ordre. Y a-t-il vraiment rien à faire? Y a-t-il vraiment un droit acquis?

À la première question : **Non!** Il n'y a pas de droits acquis.

À la deuxième question : **Oui !** Il y a quelque chose à faire. Mais pas n'importe quoi ni n'importe comment.

Une collectivité! Une société!

La copropriété, comme la société en général, est composée de toutes sortes de caractères et d'individus. Le plaisir pour quelques-uns, c'est d'en avoir toujours un peu plus pour son argent. Une petite corde à linge par ci; un petit barbecue par là. Après tout, c'est un pays libre ici, non? Mais voilà qu'avec le temps, il y a tellement de petits ci et de petits ça que la copropriété commence à avoir l'air de ci et ça. Au point de valoir ci et ça! C'est-à-dire une valeur marchande dépréciée.

Coutume? Droits acquis?

Maintenant, comment un « nouveau » conseil, voulant faire un bon travail, doit-il agir face à ces tolérances et coutumes qui se sont multipliées au cours des ans? Est-il possible qu'après une « tolérance » de quelques années, la corde à linge, ou le barbecue ou le chien fassent maintenant partie de la déclaration de copropriété (convention)? Deviennent même, un droit acquis?

Nous répétons que les droits acquis n'existent pas en copropriété, mais les acquis, oui ils peuvent se fabriquer avec le temps. Voici quelques exemples :

1- À Québec², une copropriétaire (d'en bas) a demandé au tribunal d'ordonner à la copropriétaire d'en haut d'enlever la céramique sur son plancher. La déclaration impose le tapis partout sauf pour la cuisine, la salle de bain et le hall d'entrée.



« Ne demandez pas aux copropriétaires d'appliquer les conventions et de suivre les règlements d'immeuble si le syndicat, ne les fait pas respecter »

Le tribunal a dit non parce que

- le syndicat a toléré les recouvrements autres que « tapis » durant très longtemps; et
- les planchers de la madame qui se plaint sont recouverts de bois ce qui est contraire à la déclaration.

Les mains de la madame n'étant pas propres, le tribunal ne peut pas accorder d'injonction.

- 2- Dans une autre cause, le tribunal est allé encore plus loin³ : il a décidé que, puisqu'au moins 70 à 75 % des copropriétaires avaient installé un plancher de bois sans permission, aussi bien dire qu'ils ont modifié virtuellement la déclaration de copropriété.
- Le copropriétaire d'en bas voulait forcer celui d'en haut à enlever son plancher qui, étant installé « en cabochon » lui causait des inconvénients sérieux;
 - Même si le syndicat tolérait les planchers de bois en autant qu'ils étaient bien installés, il n'avait jamais adopté de règle de pose et de qualité.

Théorie des mains propres⁴

Si le syndicat tolère depuis des années des infractions à ses règles, il lui sera difficile sinon impossible d'imposer sa loi radicalement et rapidement. Une demande sèche à un copropriétaire lui adjointant d'enlever son BBQ sur le balcon « dans les 5 jours sinon.. » pourrait recevoir un accueil assez froid de sa part. Non sans raison, nous l'imaginons bien.

Une requête en injonction du syndicat risquerait de recevoir la même réception du tribunal si du jour au lendemain le conseil décidait de « faire le ménage ». Pourquoi? À cause de la théorie des mains propres.

¹ La convention détermine le genre de droit. Exemple : avoir le droit de poser des affiches à vendre. Les règlements d'immeuble en donnent les modalités d'application. Exemple : il faut que les affiches ne soient pas plus grandes que « tant »; qu'elles soient installées à gauche du balcon et non à droite; etc. Une convention c'est un élément de destination et placée à l'acte constitutif. Le règlement est plus flexible. Il est à la troi-sième division de la déclaration.

² Beaulieu c. Jeannine; et SDC Domaine François de Laval mis en cause; 200-05-016779-022 (15 octobre 2002)

³ Lemelin C. Labrousse; (13 Septembre 2007) 200-17-005762-059;

⁴ Nous modernisons un texte sur le sujet paru au Bulletin d'août 1999.

Réaction logique

La première réflexion du tribunal serait : « *Quelle mouche vous pique d'exiger tout de suite l'observance de cette obligation quand vous l'avez acceptée durant des années?* » Si le syndicat (ou le conseil, c'est selon) tolère pendant longtemps une dérogation à sa déclaration, il doit rétablir les faits avant de sévir.

Le lavage des mains

Comment devrait-on procéder pour ramener la discipline dans un syndicat où elle est un peu perdue?

En procédant par une stratégie d'administration qui ne laissera aucune chance à l'émotivité ni à l'arbitraire.

Nous allons prendre un exemple classique, celui des animaux dans les parties privatives quand la déclaration les interdit spécifiquement. Voici la recette pour réussir à obtenir une injonction.

Le savon

Devant cette impasse, voici la recette de la remise en état des affaires du syndicat qui veut mettre toutes les chances de son côté advenant l'obligation d'aller voir son Honneur au tribunal pour lui demander une injonction⁵.

1- *Écrivez un communiqué (ou un mémo) à tous les copropriétaires leur rappelant le règlement d'immeuble interdisant les animaux;*

Cette note générale devrait être écrite dans un style de communication et non de menace ou de mise en demeure. Ce serait plutôt du genre « rappel ». Vous pourriez en faire un simple sujet d'un communiqué normal. Comme ceux expédiés de temps en temps.

2- *Dans un deuxième envoi général publié quelque temps plus tard, vous expliquez aux copropriétaires, et aux locataires s'il y a lieu, les intentions du conseil de faire respecter la convention et les règlements concernant les animaux.*

Devenez un peu plus précis. Informez-les que vous avez eu des plaintes à ce sujet. Dites que vous n'avez pas le choix. Demandez la collaboration de tout le monde, spécialement ceux et celles qui ont des chiens. Ils doivent s'en défaire.

3- *Troisième étape : Expédiez un communiqué général, mais ciblé à ceux et celles qui ont un chien.*

Ce communiqué est adressé à tous les copropriétaires et locataires qui ont un chien. Il ne parle que de ce sujet. Pas d'autre chose. Vous y expliquez que « tel » article de la déclaration, écrit « comme suit » (reproduire l'article au communiqué), est là pour être respecté. Admettez que s'il y a eu du relâchement précédemment vous n'aviez plus le choix maintenant. Vous devez agir. Sniff! Sniff! S.V.P. dehors les pitous. Merci!

4- *Quatrième étape : une lettre personnelle à chacun des propriétaires de chiens qui ne s'en sont pas encore départi.*

Vous les implorerez de vous aider à rendre la copropriété agréable en ayant tout le monde subordonné aux règlements. Spécialement lui, ce copropriétaire spécifique. Un peu de trémolos ne fera pas de tort à cette étape.

5- *Cinquième étape : une mise en demeure formelle.*

Vous en êtes probablement au cinq ou sixième mois de votre stratégie de remise en état de votre discipline. Il est temps de serrer la vis un peu. Une lettre enregistrée avec accusé de réception est de mise à chacun en leur rappelant les dispositions pertinentes de la

déclaration de copropriété

6- *Sixième étape : convocation des copropriétaires en défaut pour consultation.*

Vous arrivez vers le summum de votre stratégie. C'est ici que vous donnez le grand coup. Certains copropriétaires avec chiens viendront. D'autres, les pires peut-être, ne viendront pas. Ce n'est pas grave. Peut-être inviterez-vous aussi ceux et celles qui ne veulent pas voir d'animaux dans l'édifice. C'est à vous de décider. Le but de la réunion : « qu'est-ce qu'on fait avec les chiens ». C'est certain que vous n'aurez pas de consensus. Il y aura toujours des pour et des contre.

7- *Septième étape : La plus importante de toutes. À l'assemblée générale des copropriétaires, vous soumettez une modification à l'article de la déclaration de copropriété qui interdit les chiens. Vous demandez d'autoriser les chiens.*

Ça, c'est le grand jeu. Puisque vos efforts n'ont pas éliminé les chiens et que vous êtes toujours aux prises avec des mains pas complètement propres, vous demandez à l'assemblée de décider. On continue d'éliminer les chiens? Ou on les permet? S'il y a la double majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires, vous aurez votre réponse et les chiens seront permis. Mais il est possible que plus de 25 % des voix s'opposent et votre déclaration restera comme elle est. C'est à dire sans chien.

8- *Dernière étape : l'injonction*

Vous voilà avec les mains propres. Prêts à rencontrer monsieur ou madame le juge. Évidemment que vous aurez fait circuler l'extrait du procès-verbal rapportant le rejet de l'assemblée de son projet d'amendement. Encore plus, vous aurez écrit une dernière mise en demeure à vos récalcitrants leur donnant un temps raisonnable (Un mois? Trois mois?) pour se débarrasser de « ti » ou « gros pitou ». Sinon, le syndicat se réserve tous les recours à sa disposition ou une autre formule consacrée du genre.

Épilogue

Comme vous le voyez, le lavage des mains du syndicat peut prendre un certain temps. Même un an complet. Même plus dans certains cas. C'est le prix à payer pour ne pas se faire débouter en cour. Il faut apporter une preuve suffisante de votre constance à faire respecter vos règlements.

Vous le savez mieux que quiconque. Il y aura toujours des personnes qui se font un plaisir immense à contrer les lois et règlements. Ils ne sont pas heureux quand ils doivent se soumettre.

Donc ces gens, s'ils sont parmi ceux et celles qui ont des chiens dans notre exemple, ne se laisseront pas faire sans gigoter un peu. Même beaucoup dans certains cas.

Alors votre dossier doit être bien monté et solide pour maîtriser ces récalcitrants. La meilleure méthode sera toujours celle de ne jamais laisser passer une infraction (contravention?) à vos conventions et règlements, mais si jamais vous succombez (un peu) il y aura toujours la théorie des mains propres pour vous aider.

⁵ Pour ceux qui l'auraient oublié, l'injonction (Article 1080 C.c.Q.) est le seul outil à la loi pour discipliner nos copropriétés. Il y a les amendes mais elles découlent de la volonté du syndicat et non de la loi.

FIBRE DE VERRE

Les portes et fenêtres **Fenestra fibre de verre** sont enfin disponibles



8 fois plus fort que le PVC

2 fois plus fort que l'aluminium

500 fois moins conducteur de froid que l'aluminium

Coefficient de dilatation presque nul

(Le PVC se dilate 7 fois plus et l'aluminium 2 fois plus)

LE GROUPE
FENESTRA

MONTRÉAL
QUÉBEC
GATINEAU

GROUPEFENESTRA.COM

1.800.994.6404

RÉSIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL INSTITUTIONNEL



SCIENCE DU BÂTIMENT
Service de génie-conseil en science du bâtiment et réfection de structures

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

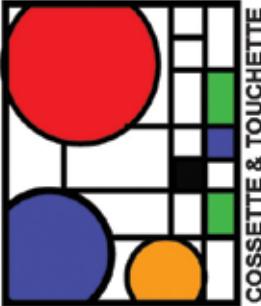
ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Téléphone: 514.844.4431 Courriel: info@pmea.ca
Télécopieur: 514.282.0917 Site Internet: www.pmea.ca
88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Québec) H3C 2M8



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

FDP 360
Fonds de prévoyance pour copropriété
FDP 360.com

COSSETTE & TOUCHETTE inc.
www.cossetetouchette.com
info@cossetetouchette.com
T. 514.519.1573 F. 514.768.8141

Lionel Boucher, GCE

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

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

CABINET PARTENAIRE DE,
GROUPE JETTE ASSURANCES INC.

Groupe Patrick Ménard assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

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

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

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

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

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



Thierry Séguard
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
Moisisseure - Amianté
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.seguard@amec.com

1-866-943-AMEC



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

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

Revêtements de plancher

Il y a quelques sujets en copropriété qui reviennent sporadiquement hanter les assemblées de conseil et de copropriétaires. C'est le cas des animaux, des locataires, et des stationnements sans oublier le phénomène du recouvrement des planchers.

Il y a des modes qui viennent et qui vont. Dans les années 1980, les tapis étaient à la mode. Aujourd'hui, nous entendons beaucoup parler de plancher de bois francs et de marqueterie. Se pointe à l'horizon la question des planchers de céramique ou de marbre. Nous sommes à l'ère des recouvrements des sols durs.

Ces modes nouvelles tout en étant anciennes posent problème chez plusieurs syndicats en ce que les déclarations de copropriété ne sont pas toujours adaptées pour répondre au phénomène des requêtes des copropriétaires pour procéder à des modifications des sols de nos unités.

Permission du conseil ou de l'assemblée

Que faire lorsqu'un copropriétaire demande au conseil d'administration la permission de modifier le recouvrement de ses planchers recouverts de tapis pour y apposer un revêtement dur?

Premièrement, le conseil doit examiner sa déclaration de copropriété pour savoir :

- a) Les recouvrements de planchers par autre chose que du tapis sont-ils permis?
- b) Si oui, qu'a l'autorité sur l'autorisation de mettre autre chose que du tapis : le conseil? l'assemblée des copropriétaires?
- c) La déclaration de copropriété, soit dans son acte constitutif, soit dans ses règlements de l'immeuble, compte-t-elle des critères pour disposer de la demande? Tel soumettre des plans et devis ou des échantillons?
- d) Y a-t-il des restrictions à l'autorisation à donner; ou à la façon de donner une permission?

Il est bien entendu que le conseil a toute l'autorité nécessaire pour s'adjointre des experts pour l'aider dans cette analyse. Très souvent d'ailleurs, la déclaration mentionne que les frais en découlant sont à la charge du copropriétaire qui fait la demande.

Permission et procès-verbal

À moins que votre déclaration de copropriété ne donne spécifiquement aux copropriétaires le droit de modifier le recouvrement de ses planchers sans demander de permission, il n'est pas possible de procéder à des modifications dans les parties privatives sans passer par le conseil d'administration.

D'autre part, à moins que la déclaration ne contienne des dispositions précises sur les recouvrements de sols durs les pouvoirs du conseil à ce sujet, le conseil ne peut refuser une demande de transformation de recouvrement de sol. Il doit uniquement en prendre acte et mentionner à son procès verbal s'il considère cette transformation

- a) comme étant une amélioration aux parties privatives; ou
- b) comme étant un remplacement de l'ancien recouvrement.

Cette décision jouera un rôle important advenant une réclamation d'assurances, car dans la première possibilité, ce sera l'assureur du copropriétaire qui paiera le dommage tandis que dans la deuxième, ce sera celui du syndicat.

Méthode d'approbation

Voici comment un copropriétaire devrait s'y prendre pour demander une transformation de son recouvrement de sol; disons qu'il veuille remplacer le tapis par un matériau dur (bois, tuile, marbre, etc.). Ceci peut se faire par règlement de l'immeuble.

Tenons pour acquis qu'il y a une disposition à la déclaration qui se lirait approximativement comme suit :

Premier exemple

(Une clause de votre déclaration dirait) : **AUCUN COPROPRIÉTAIRE NE PEUT MODIFIER LE RECOUVREMENT DE SES PLANCHERS SAUF POUR Y POSER DU TAPIS; À L'EXCLUSION DES PLANCHERS DE CUISINE, DE LA SALLE DE BAIN ET DE L'ENTRÉE.**

Avec une clause comme celle-ci, la décision du conseil ne sera pas difficile. Rien d'autre qu'un tapis ne peut se poser sur les sols de l'unité. Cela ne veut pas dire que le conseil n'a pas de travail à faire. Surtout si le copropriétaire a décidé de changer son tapis de 10 \$ la verge carrée d'origine pour un tapis de luxe à 100 \$ la verge carrée. Le copropriétaire n'a, dans ce cas, qu'à présenter une demande écrite en donnant les détails du matériau qu'il entend faire poser.

Le conseil, dans son approbation (nous devrions plutôt dire : acceptation) de la demande informera le copropriétaire que le syndicat considérera la portion de 90 \$ la verge carrée supplémentaire comme étant amélioration à une partie privative. Suite à cette décision, le copropriétaire avisera son assureur personnel qu'il devra couvrir la différence en cas de sinistre.



► Les tuiles, marbres et autres

Le problème surviendra lors d'une demande de modification au recouvrement du sol de la cuisine si par exemple le copropriétaire veut enlever sa tuile de caoutchouc pour la remplacer par de la céramique, du marbre ou du bois. Avec une clause aussi vague, le conseil ne pourrait pas refuser la permission, mais devrait informer le copropriétaire demandeur de ses obligations de ne pas diminuer la qualité de l'insonorisation de l'immeuble.

Il y a toujours une clause dans la plupart des déclarations précisant cette responsabilité des copropriétaires. S'il n'y a pas de clause de cette sorte, le Code civil dans l'esprit de la responsabilité générale, pallie. Vous devez aussi aviser le copropriétaire demandeur que tout autre copropriétaire souffrant d'un préjudice advenant aggravation de sa qualité de vie par la pose d'un recouvrement de sol dur aurait peut-être droit à des dommages-intérêts.

En plus de l'approbation par résolution dont copie sera transmise au copropriétaire demandeur pour s'ajouter à ses archives, en incluant les règlements concernant les travaux dans l'immeuble).

Si vous n'avez pas encore de règlement sur les rénovations et améliorations des parties privatives il serait temps d'élaborer un plan. (Voir projet de règlement d'immeuble plus loin)

Deuxième exemple

(Une clause de votre déclaration dirait) : *NUL NE PEUT MODIFIER LE RECOUVREMENT DES PLANCHERS D'UNE PARTIE PRIVATIVE SANS AUTORISATION DES ADMINISTRATEURS.*

Cette clause donne au conseil d'administration le pouvoir de refuser une modification. Encore faut-il qu'il puisse justifier son refus si jamais le copropriétaire conteste une décision qui ne lui était pas favorable. Pour ce faire le conseil aura au préalable établi un plan de gestion des traitements de telles demandes et saura appliquer les critères d'évaluation de façon objective plutôt que suggestive comme c'est souvent le cas lorsque les guides manquent.

Rien de mieux pour un conseil que d'obtenir de l'assemblée des copropriétaires une mise à jour de ce segment de l'acte constitutif; mise à jour qui pourrait être complétée en tout temps par l'adoption de règlements d'immeuble si nécessaire. (Voir projet plus loin)

Demande du copropriétaire

Une telle clause de la déclaration pourrait demander le dépôt d'un devis beaucoup plus détaillé de la part du copropriétaire.

Le fardeau de convaincre le conseil de la pertinence de sa demande lui incombe.

Toutefois, le conseil a un devoir d'aide aux copropriétaires; en conséquence il serait avisé de remettre, par son administrateur ou son gérant, un formulaire décrivant les règles à suivre, les conditions d'obtention du permis et même un exemple de présentation. Sinon un exemplaire des conventions de la déclaration de copropriété relatives aux parties privatives et un règlement d'immeuble sur le sujet, s'il y a. Comme ça, les ambiguïtés seraient grandement éliminées.

Le conseil doit approuver la demande si tous les critères de ses conventions et règlements sont respectés.

Insonorisation

Personne ne sait à l'avance le résultat des niveaux d'insonorisation après une modification des recouvrements des sols durs. Ce que nous savons par contre, c'est qu'aucun système actuellement disponible dans les recouvrements de planchers en bois ne peut équivaloir au niveau d'insonorisation donné par un tapis.

Même si dernièrement les nouvelles technologies permettent un niveau d'insonorisation de beaucoup supérieur d'en dessous il n'atteint pas le niveau d'insonorisation antérieurement atteint avec les tapis.

Mais nous savons que les vendeurs de planchers de bois sont tenaces et qu'ils ont plusieurs arguments à faire valoir pour convaincre le client.

Puisque nous ne sommes pas des experts, voici un plan de travail pouvant discipliner certaines objection. Mais souvenez-vous que ce n'est qu'un plan de travail qu'il vous faudra adapter à vos besoins.

Un guide

Avant d'accorder votre accord.

- 1) Aux frais du copropriétaire demandeur, faites faire une expertise d'insonorisation entre les appartements d'en dessous et celui où les recouvrements de plancher seront modifiés. Cet exercice permettra de connaître les niveaux d'insonorisation des bruits aériens et d'impacts actuels;
- 2) Lors de l'approbation de la demande, vous obtenez du copropriétaire demandeur, ou du vendeur de matériau dur, des garanties monétaires pour assurer la remise en état si jamais les résultats futurs ne sont pas satisfaisants;

LE GROUPE

VERTDURE

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

1 888 735-6873

- 3) Vous donnez votre autorisation selon les critères retrouvés à vos conventions et règlements d'immeuble;
- 4) Si après la pose le copropriétaire d'en bas se plaint d'une détérioration de sa qualité d'insonorisation, le syndicat rappelle l'expert en insonorisation et procède à de nouveaux tests (voir projet d'acte modificatif qui suit);
- 5) Si les résultats démontrent qu'il y a détérioration, le copropriétaire demandeur
 - a) Paye les deuxièmes tests en lieu et place du syndicat;
 - b) Remet des tapis sur ses planchers;

Il y a sûrement d'autres méthodes pour assurer un équilibre entre les demandes des copropriétaires et le droit des autres copropriétaires à continuer à compter sur une qualité d'insonorisation au moins égale à celle qu'ils ont toujours connue. La recette suggérée ici a déjà fait ses preuves et a réglé plusieurs conflits potentiels.

Peu importe la position du conseil et la décision du syndicat, il serait important de songer à préparer un chapitre de la déclaration pour répondre à ce problème si jamais elle était silencieuse à ce sujet. Sinon, il pourrait y avoir certains conflits latents qui n'apporteront rien de bon à personne. ▶

Ce texte mis à jour a paru à notre Bulletin d'avril 1998.
L'auteur Me Marie Cécile Bodéüs alors à l'emploi de l'ASCQ.

Projet modèle d'inclusion à l'acte constitutif

Nul ne peut modifier le recouvrement du plancher de sa partie privative, sans une autorisation écrite de l'administration et sans se conformer aux conditions suivantes :

- 1- Les revêtements tels que : tuile de vinyle, préstart, marbre, granite, céramique ou bois, ne peuvent être installés directement sur le plancher d'une partie privative, sauf pour la cuisine la salle de bain et l'entrée.
- 2- Tous les revêtements y compris les planchers flottants, doivent être installés sur une membrane insonorisante de bonne qualité. Cette membrane doit être collée au plancher de ciment. Le conseil, de temps à autre, verra à publier les normes de ces membranes s'il y a. La norme minimale d'insonorisation pour les bruits d'impact est de 65 db.
- 3- Un plancher de bois dit « flottant » doit obligatoirement être collé sur la membrane insonorisante.
- 4- Une demande de modification doit être faite au conseil d'administration, accompagnée de tous les éléments nécessaires à son évaluation : fiche technique ; documentation ; etc.
- 5- En cas de plainte, un test d'insonorisation devra être effectué par une entreprise professionnelle de bonne réputation et reconnue par le conseil d'administration.
- 6- Si le copropriétaire de la partie privative du bas, ne collabore pas à l'obtention des tests d'insonorisation, en refusant l'accès

à sa partie privative, il sera réputé avoir accepté la situation, et ne pourra se plaindre si la qualité d'insonorisation, à son avis, ne répond pas à la norme. Il devra de plus rembourser le syndicat des coûts engendrés.

- 7- Advenant qu'un copropriétaire fasse, ou ait fait, effectuer de tels travaux sans le consentement du conseil d'administration ou à son insu et que le copropriétaire du bas se plaigne d'une qualité d'insonorisation diminuée dans sa partie, le conseil d'administration fera effectuer un test d'insonorisation, pour vérifier si la norme minimale de 65 db a été respectée. Ce test sera aux frais du copropriétaire du bas si la norme a été respectée. Par contre, si la norme minimale n'a pas été respectée, le copropriétaire fautif devra payer pour le test effectué, et faire les modifications nécessaires au recouvrement de plancher, de façon à respecter la norme minimale d'insonorisation.
- 8- S'il refuse ou néglige de le faire, le syndicat prendra toutes les mesures nécessaires, pour faire respecter cette convention et tout règlement qui pourrait l'accompagner. Le tout aux frais entiers du propriétaire fautif. Sans limiter la portée de cette convention les frais comprennent : les frais d'expertise de toute nature, les frais juridiques, judiciaires, extrajudiciaires et honoraires des experts, juristes, conseillers, avocats et ou notaires, le cas échéant. les dépenses et frais encourus par les personnes devant témoigner ou assister aux audiences du tribunal, toute publication, publicité, communication ou autre, décidée par le conseil d'administration ou l'assemblée des copropriétaires, ainsi que toute autre dépense de quelque nature que ce soit, en rapport avec le refus du copropriétaire de se conformer à son obligation.
- 9- Sous réserve d'approbation par l'assemblée des copropriétaires à son assemblée annuelle suivante, le conseil d'administration pourra adopter tout règlement de jouissance, d'usage ou d'entretien qu'il jugera nécessaire, pour l'application de la présente convention. ▶

Exemples de règlements d'immeuble concernant les recouvrements de planchers.

ATTENTION ! VOICI QUELQUES EXEMPLES DE RÈGLEMENTS D'IMMEUBLE RELATIFS AUX REVÊTEMENTS DE SOLS DURS. PLUSIEURS AUTRES POSSIBILITÉS EXISTENT. UN RÈGLEMENT D'IMMEUBLE N'A BESOIN QUE DE L'APPROBATION DE LA MAJORITÉ DES VOIX QUI S'EXPRIMENT À UNE ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES POUR PRENDRE EFFET. IL EST DÉPOSÉ AU REGISTRE DU SYNDICAT.

Concernant l'installation

ACTIVITÉS GRATUITES pour tous - printemps 2013

COMMUNICATION
CondoMARKETING



**Pour vous inscrire
et participer
gratuitement**
Information
et réservation :
514 866-3557
1 800 568-5512
ascq@ascq.qc.ca

RÉGION DU GRAND MONTRÉAL

Les Soirées du CONDO

En soirée, 19 h 00 - 21 h 00

255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5
(métro Crémazie Nord)

7 février 2013

Thème : L'état de notre immeuble peut-il affecter son assurabilité?

Conférenciers : Patrick Ménard (Groupe Patrick Ménard Assurances)
Jean Plourde (Consultants NCP)

Le carnet d'entretien. Le budget. Les travaux sont-ils effectués selon le plan?
Quelle est la responsabilité des administrateurs en cas de réclamation?

7 mars 2013

Thème : Notre contrat d'aménagement paysager

Conférenciers : Jessica Milligan (Strathmore)
François Labbé (Groupe Vertdure)

Les besoins. Le budget. Les soumissions. Le contrat. La réalisation du plan d'aménagement. Les traitements des pelouses. Le contrôle de la qualité des services fournis.

2 mai 2013

Thème : La sécurité de nos piscines et gymnases

Conférenciers : Daniel Delorme (Odyssée Aquatique)
Ralph François (Cyclide)

Les règles en vigueur. Qualité de l'eau. Prévention des maladies.
Des équipements désuets? Des programmes personnalisés d'entraînement... à domicile!

6 juin 2013

Thème : Les travaux d'envergure

Conférenciers : Michael Gaucher (RSB)
Pascal Hogue (Toitures PME)

Plan d'action. Choix des entrepreneurs. L'usage du fonds de prévoyance?
Qualité des travaux. Respect du contrat et du budget.

Les CONDOWeek-ends

Samedi du 6 avril 2013 / 8 h 30 - 12 h 00

Château Royal, 3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec) H7V 1X2
(Stationnement gratuit)

Thème : Gestion des sinistres

Conférenciers : Patrice Asselin (Groupe MIRO)
Bernard Bousseau (Racine & Chamberland)
Me Paul-André LeBouthillier
Me Richard Lavoie

Quoi faire? Prendre les bonnes décisions. Les responsabilités :
Assureur-syndicat-copropriétaires. Nettoyage des lieux et reconstruction.

► **Concernant les bruits d'impact : règlement d'usage**

- Nul ne peut porter de souliers à talon de bois lorsqu'il marche sur un plancher recouvert d'un sol dur ;
- Les pattes des chaises de cuisines devront être recouvertes d'un produit à texture fibreuse (catins) pour éviter les bruits d'impact lorsqu'elles sont déplacées
- Les enfants devront porter des pantoufles.
- Les planchers flottants doivent être obligatoirement collés sur une membrane insonorisante qui elle aussi sera collée au plancher de ciment

Concernant les odeurs : règlement d'entretien

- Nul verni d'aucune sorte ne devra être appliquée sur un plancher de bois excepté entre 9 h et 16 h du mardi au jeudi entre les mois de juin et septembre.
- Aucun vernissage de plancher n'est permis s'il y a un bébé de moins de 30 mois dans l'immeuble à moins que les parents du bébé ne donnent leur autorisation ;
- Au moins 48 heures avant l'application de tout verni, le copropriétaire devra aviser le conseil et faire parvenir un avis concernant cet entretien à tous les copropriétaires ;

- Aucun produit à base de méthanol ne peut être utilisé sur un plancher de marbre ;
- Il est interdit de laver à grande eau un revêtement de plancher en tuile caoutchouté ou un préart d'agrégats

Concernant les réceptions : règlement d'usage

- Dans les appartements où les sols ne sont pas recouverts de tapis, un copropriétaire ne peut recevoir plus de 8 personnes à la fois durant la période entre 20 h d'une journée et 8 h le jour suivant trois fois par an;
- Le conseil pourra accorder une permission spéciale de tenir une réception en dehors des heures permises ou pour un nombre de fois supérieur à celui fixé, s'il juge une demande d'un copropriétaire compatible avec la politique générale du syndicat;
- Les enfants ne peuvent jouer sur les revêtements de sol dur entre 20 h d'une journée et 8 h de la journée suivante ;
- Les instruments de musique, les chants et autres instruments émettant sons et/ou bruits sont interdits durant la période entre 20 h d'une journée et 8 h le lendemain matin sauf autorisation du conseil d'administration ; ▶

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



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



Services conseils
en travaux de
restauration

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

consultantsNCP.com



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

450-638-8610

WWW.saconstruction.ca



IMPERCO
IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON

Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELM SLIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

TEL: (514) 935-2738 FAX: (514) 935-8858
www.imperco.ca RBQ: 8277-0802-03

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



**AIR
ÉLITE**

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

Robert Flowers **(514) 878-3828**



**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



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



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



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

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

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

www.excellentpavage.ca

Anthony Pradel
Directeur de la Division Commerciale
Director of Commercial Division

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

License RBQ : 8360-5220-01



**Spécialiste
en conduits
de sécheuse**

514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net

Autour des tribunaux

Maman! Maman! Il m'a fait mal!

Pendant plusieurs années, ce sont les notaires qui étaient mandatés par les acheteurs pour requérir du syndicat plusieurs documents et informations. Lentement mais sûrement, les courtiers immobiliers sont en train de tasser les notaires. Ce sont eux maintenant qui s'accaparent du mandat de faire les vérifications diligentes (due diligence).

Du pareil au même

Pour les syndicats, cela ne change pas le niveau de relation avec leurs copropriétaires, car, peu importe le mandataire, c'est toujours le copropriétaire qui est derrière.

Évidemment, un courtier immobilier aura tendance à être plus agressif qu'un notaire, car il travaille pour sa commission tandis qu'un notaire instrumentera la vente, peu importe l'acheteur et le prix qu'il paye.

Article 1039 C.c.

Nous savons tous que, dans le cas d'une vente, le syndicat n'a qu'une obligation selon la loi : celui de remettre un état des charges (état de compte) au promettant acheteur qui le demande. Qu'il soit représenté par mandataire ou non.

C'est l'article 1069 qui vous ordonne de remettre un état des charges au proposant acheteur qui le demande sous peine de perdre toute dette du vendeur. Nous répétons que personne n'est obligé de remettre un état des charges à celui qui le demande sauf que si vous ne le faites pas, l'acheteur ne sera pas responsable des dettes du vendeur. Pas plus.

Mère Thérèsa

Mais, comme nous avons tous un grand cœur, nous acceptons d'aider le vendeur qui n'a pas gardé les états financiers et autres documents qu'il a reçus du syndicat au fil des ans. C'est ce qui s'est passé dans la petite cause qu'on vous rapporte.

Une copropriétaire vend son condo. Elle a une offre de 263 500 \$, conditionnelle, évidemment. Le proposant acheteur demande des papiers. L'agent d'immeuble demande à la madame qui s'occupe de l'administration de lui donner les papiers. Elle fait cela rapidement sauf pour le procès-verbal de la dernière assemblée qui n'était pas prêt.

Les proposants acheteurs voulaient un stationnement. Il y en avait un mais il était une partie commune. On ne sait pas trop la vraie raison mais les acheteurs déclarent qu'ils ne sont pas satisfaits des documents reçus et se désistent.

Un autre acheteur fait une offre de 260 000 \$ qui est acceptée.

Enfant roi?

Frustre, elle est la madame copropriétaire venderesse! Elle prétend avoir perdu 3 500 \$ par la faute de l'administratrice qui n'a pas remis les documents assez vite. Elle ajoute que c'est la faute du syndicat si les stationnements extérieurs ne sont pas cadastrés. Bref, la « madame n'est pas contente ». C'est pourquoi elle poursuit son syndicat pour récupérer cette perte de 3 500 \$ qu'elle subit en perdant la première vente. Tant qu'à y être, elle ajoute des extras pour arriver à 7 000 \$.

Décision¹

C'est certain que le juge, étant obligé à ne pas montrer ses sentiments par son code de déontologie, a du se retenir un peu mais, en lisant son jugement laconique, nous avons l'impression qu'il a sûrement déploré l'attitude de la madame. Sans le dire, il a dû penser que la même madame n'aurait pas remis au syndicat le surplus de 263 500 \$ si elle avait vendu à un prix plus élevé. Mais bon! On peut y penser mais pas le dire. Notre société est comme cela.

Conclusion

C'est certain que l'ex-copropriétaire a perdu sa cause car, comme l'a dit le juge, elle n'a pas réussi à prouver la faute du syndicat dans quoique ce soit.

Douce consolation, il l'a condamné aux dépens. C'est-à-dire qu'elle doit rembourser au syndicat la somme de 194 \$ que ce dernier a versé pour présenter sa défense.

¹ Turnblom c. SDC Condos du Cerf 2145; 505-32-027252-106; Hon Laporte, C. J.C.Q.

Pour gagner, il faut prouver

Voici un curieux dossier où le syndicat espérait pouvoir récupérer des sommes suite à ce qu'il prétend être une usurpation d'utilisation d'un espace de stationnement, partie commune à usage restreint.

Mettons cela un peu en clair² : une copropriété a des stationnements qui sont des parties communes à usage restreint. Selon la décision du tribunal, il semble que chaque copropriétaire a la jouissance d'un stationnement et ceux qui sont en surplus appartiennent au syndicat qui peut en faire ce qu'il veut.

Selon le syndicat, une copropriétaire a acquis une fraction de copropriété en 2006 avec un seul espace de stationnement. En 2008, elle vend. L'acte de vente mentionne qu'elle cède deux stationnements. Selon les documents déposés, elle prétend avoir deux stationnements sur la base d'une lettre du promoteur.



Première bizarrie

Ce qui nous apparaît très bizarre surtout que la décision dans la décision de l'honorable Sénéchal de la Cour supérieure dans une affaire impliquant le SDC Estuaire a clairement indiqué que le promoteur n'avait pas plus de pouvoir et de droit que la déclaration lui en cède. Mais n'ayant pas la déclaration en main ni la date de la lettre du promoteur, il nous est difficile de juger de l'affaire.

Deuxième bizarrie

Le syndicat reproche au copropriétaire actuel d'avoir occupé sans droit l'espace de stationnement. Pourtant, le syndicat ne poursuit pas le copropriétaire actuel, il poursuit plutôt la copropriétaire qui a vendu. À partir de cela, il semble évident qu'il n'y a pas de lien de droit entre le syndicat et la madame poursuivie. Le jugement cite d'ailleurs une personne qui soulève ce fait mais on ne connaît pas la qualité de cette personne : est-ce un ami? Est-ce le nouveau copropriétaire? Difficile d'analyser.

Troisième bizarrie

Le syndicat demande 5 000 \$ en compensation mais on ne sait pas pourquoi sauf, peut-être pour un manque à gagner en location (on imagine). Le juge non plus n'explique rien.

C'est pourquoi, après avoir expliqué quelques règles de droits, il rejette la demande mais soutient encore que c'est la personne poursuivie qui utilisait le stationnement même si elle n'est plus copropriétaire depuis presque cinq ans. Vraiment bizarre!

Moralité

Pourquoi vous rapporte-on ce bizarre de jugement? Tout simplement pour vous sensibiliser sur l'importance de bien préparer votre dossier si vous avez affaire à la Cour des petites créances.

N'hésitez jamais à dépenser quelques \$\$ pour consulter votre avocat pour avoir un dossier en ordre. Évidemment, l'avocat ne peut pas aller aux petites créances car c'est défendu pour lui de représenter quelqu'un mais il peut vous aider à préparer adéquatement votre dossier.

Dans le cas rapporté, la décision est tellement vapoteuse qu'on sent que le juge lui-même ne semblait pas pouvoir mettre les pièces du casse-tête ensemble.

Ne donnez pas de chance au juge de se tromper : organisez correctement votre dossier.

Note : Les frais d'inscription pour une cause aux petites créances ont augmenté drastiquement avec le temps.

Voici les frais à payer si vous inscrivez une cause aux petites créances :

Demande

0,01 \$ à 999,99 \$:	121 \$
1 000 \$ à 2 999,99 \$:	152 \$
3 000 \$ à 4 999,99 \$:	181 \$
5 000 \$ à 7 000,00 \$:	213 \$

Défense

0,01 \$ à 999,99 \$:	108 \$
1 000 \$ à 2 999,99 \$:	140 \$
3 000 \$ à 4 999,99 \$:	169 \$
5 000 \$ à 7 000,00 \$:	199 \$

² SDC du 12 Léonard Bâtiments ABC, c. Létourneau -700-32-023470-105;; Hon Vallée J. J.C.Q.

Erreur des copropriétaires

Dans une copropriété de 8 fractions, 6 ont des foyers et 2 n'en ont pas.

L'assureur du syndicat demande un certificat de conformité des foyers pour continuer de couvrir cet immeuble. Ce qui est fait. L'expert retenu par le syndicat constate que le caisson des foyers ne répond pas aux normes de l'assureur et de la ville. Cette situation est considérée « vice de construction ».

Après débat, le syndicat décide de mettre à norme les foyers et – comme il n'y a pas d'argent au fonds de prévoyance pour ce genre de réparation majeure – de cotiser les copropriétaires selon les quotes-parts soit quelque chose autour de 1 375 \$ chacun.

Deux copropriétaires refusent de payer car elles n'ont pas de foyer. D'où le recours aux petites créances par le syndicat pour récupérer ces charges³.

Parties communes? parties privatives?

Le tribunal a bien analysé le dossier et identifier les parties privatives que sont les foyers eux-mêmes et les parties communes que sont les cheminées et l'arrière des foyers.

Ceci dit, les copropriétaires sont responsables de leur foyer et le syndicat est responsable du reste. C'est pourquoi c'est correct que le syndicat décide de réparer le vice de construction. À cause de cela, il n'a pas besoin d'avoir 75 % des voix. Même à ça, 6 sur 8 devrait donner 75 % des voix en faveur mais ce n'est pas essentiel et le tribunal n'en parle pas.

1077, Code civil

Ce que le tribunal rappelle cependant est la responsabilité du syndicat concernant les dommages causés à tous – copropriétaires comme tiers – découlant d'un vice de construction. Voici comment se lit l'article 1077 du code civil :

1077 LE SYNDICAT EST RESPONSABLE DES DOMMAGES CAUSÉS AUX COPROPRIÉTAIRES OU AUX TIERS PAR LE VICE DE CONCEPTION OU DE CONSTRUCTION OU LE DÉFAUT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES, SANS PRÉJUDICE DE TOUTE ACTION RÉCURSOIRE.

Dès lors, le syndicat (lire : conseil d'administration) a peu de choix : s'il ne répare pas l'arrière des foyers l'assureur se désistera et tous les copropriétaires ainsi que leurs créanciers hypothécaires pourraient les poursuivre en vertu des dispositions de l'article 1077 du code civil.

La décision du conseil et du syndicat est donc correcte.

Par la même occasion, en vertu des dispositions de l'article 1064 du Code civil qui oblige tous les copropriétaires à payer leur quote-part des charges communes, nos deux mesdames qui n'ont pas de foyer doivent payer.

C'était une erreur pour elles de ne pas payer. Elles furent d'ailleurs condamnées avec frais sauf que le juge a été gentil, il ne leur a pas imposé de payer les dépens.

Clin d'œil du juge

Pourquoi le juge n'a pas accordé les dépens? Probablement à cause du libellé de l'article 1077 C.c. combiné au fait qu'elles n'ont pas de foyer.

Premièrement, elles doivent payer leurs charges. Ceci n'est ni discutable ni négociable. L'article 1064 du Code civil a été déclaré d'ordre public maintes et maintes fois.

Cependant, comme la cotisation était vouée à réparer un vice de construction, ces dames subissent un préjudice du fait qu'elles payent pour un vice qui ne les affecte pas. Selon la lecture du jugement, le tribunal aurait peut-être été sympathique à une réclamation en remboursement de cotisation sur la base de 1077 C.c.

Mais comme elles ont plutôt laissé le syndicat prendre les devants, elles deviennent défenderesses au lieu de demanderesses et se voient dans une position de faiblesse par rapport à la demande. Impossible pour elles de gagner dans ces circonstances.

³ SDC 4225 de Chambly c. Jutras et Brunelle; 500-32-125547-101; Hon, Hughes, S., J.C.Q.

Lettres des membres

Perception des charges communes

LES SOIRÉES DU CONDO SONT EXTRÊMEMENT POPULAIRES ET NOUS PLANIFIONS EN ORGANISER UN PEU PARTOUT AU QUÉBEC AU COURS DE LA PROCHAINE ANNÉE. LA PRÉSENTE LETTRE NOUS VIENT D'UN PARTICIPANT DE LA SOIRÉE DU 25 OCTOBRE DERNIER QUI A EU LIEU À LONGUEUIL.

Bonjour Me LAVOIE,

Merci pour la séance d'information d'hier soir portant sur le recouvrement des frais de condo impayés via la procédure d'hypothèque légale.

Vous pouvez donner mon nom comme administrateur ayant retenu vos services dans plusieurs cas de frais de condo impayés. Je peux donc témoigner de l'efficacité du processus et du peu de travail que cela implique pour l'administrateur.

Jamais plus la Cour des Petites Créances pour ce type de problème de perception... beaucoup trop long, demande beaucoup d'implication de la part de l'administrateur et aucun résultat...

Je ne suis pas un avocat, je suis un administrateur. Si, j'ai besoin d'un électricien, d'un plombier pour la copropriété (immeuble), je n'hésite pas. Pourquoi ne pas retenir les services d'un avocat expérimenté dans le domaine de la copropriété pour recouvrir des frais de condo impayés?

Bref, chacun son métier ... (sa profession)

Au plaisir.

Daniel TARDIF, ing
Administrateur / Syndicat de copropriété

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



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

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



 **AUCANDRIQUE**
Gestion de copropriétés

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

RBQ 5628 0779 01

ISO-9002


ENTREPRENEUR DE CONSTRUCTION CONCORDIA INC.
DEPUIS 1967

Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

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

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



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

**DUMOULIN & ASSOCIÉS
RÉPARATION DE BÉTON LIMITÉE**

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

info@dumoulinetassocies.com
www.dumoulinetassocies.com

En tant que secrétaire, voici mes tâches :

Vous pensez qu'il n'y a rien à faire quand on s'occupe d'un syndicat de copropriété ? Voici la description de tâche d'un secrétaire d'une copropriété de 56 unités dans la région de Québec.

Faute d'espace, soyez avisés que nous devons éditer cette lettre, car le nombre de tâches rapportées s'élève à 39.... Vous avez bien lu : 39 tâches et M. Simard conclut en disant « *Et j'en passe* ». À cause de l'espace, nous devons limiter la liste qui est en soi déjà impressionnante.

1. Je participe aux réunions du conseil d'administration, je prends note des points discutés et j'écris un compte-rendu soumis par courriel au président et au trésorier pour approbation et ensuite au gestionnaire.
2. Je fais de même lors de l'assemblée générale où je remplis le rôle de secrétaire. Je rédige un procès-verbal. Je le distribue de porte-à-porte aux copropriétaires.
3. Mise à jour des renseignements du registre et les changements de noms au panneau dans le hall d'entrée.
4. Je rédige les informations et avis lors de travaux et je fais de même pour les rappels saisonniers (ex : procédure à suivre lors des tempêtes pour le déneigement, etc.).
5. J'aide à la décoration du hall d'entrée à Noël et je rédige un avis spécial de vœux pour chaque occupant.
6. Je prends des photos pour notre site web.
7. J'appelle l'Association des Syndicats de Copropriété pour des conseils (ex : Le délai de remise des procurations avant l'assemblée générale, la nécessité ou non de la vérification des états financiers).
8. Je dépanne le concierge avec la petite caisse (achat d'ampoules, un plein d'essence pour la souffleuse, quincaillerie) etc.
9. Je renseigne les nouveaux copropriétaires (au besoin) sur les règlements, les usages des parties communes, stationnements, les devis de climatisation, etc.
10. Coordination des travaux (ex : les travaux de peinture, surveillance des corridors; gestion des clés pour ouvrir les portes des copropriétaires absents, etc.).
11. Contacter les copropriétaires pour solutionner un problème d'entretien de patio, bris d'ascenseur, vandalisme sur des boîtes aux lettres, appeler la firme en cas de bris, de voies d'eau, d'effraction; les consulter pour le remplacement des fleurs; joindre la compagnie responsable de l'entretien de l'ascenseur.
12. Aide (fréquente) aux techniciens – Vidéotron, Bell Canada, alarmes, extincteurs chimiques; ouverture de la porte de garage pour permettre du travail de techniciens.
13. Informer les nouveaux arrivants sur la disposition des ordures

et des déchets domestiques, etc.

14. Répondre à des appels téléphoniques pour des questions diverses relativement à la copropriété.
15. Servir de témoin devant notaire, ou avec un groupe expert pour inspecter une copropriété mise en vente, etc.
16. Faire parvenir copie en document PDF des états financiers au trésorier, ainsi que la copie des chèques signés, et documentés par moi en l'absence du président.
17. Rédiger le discours du président pour l'assemblée annuelle ainsi que la liste exhaustive des travaux et réparations effectués autour et dans le bâtiment.
18. Il va de soi que je mets gratuitement mon ordinateur (j'en suis à mon troisième) mon imprimante (j'ai fait l'achat d'une ca touche aux frais de la copropriété en trois ans) et mon papier au service de ma fonction.
19. Je mets à profit mes connaissances des logiciels Word et Excel pour la copropriété ainsi que mon expérience en gestion et ma formation en langue et linguistique.
20. Je mets également mon scanner au service de la copropriété en produisant une copie PDF des documents décrivant les chèques signés (ainsi que les détails des transactions qui y sont reliées) et je les transmets par courriel au trésorier quand il est en Floride (quatre mois).
21. Je conserve chez moi dans un classeur exclusivement dédié à la copropriété les documents essentiels du secrétariat (timbres, enveloppes, collants, petite caisse, clés d'accès, etc.,).
22. La raison est que nous n'avons pas de local spécial (à part un coin d'archives et classeurs dans le local du concierge) permettant d'effectuer les tâches de secrétariat; c'est donc dans mon unité que se situe le secrétariat ainsi que le matériel permettant d'en effectuer les tâches (bureau, imprimante, scanner, brocheuse, papier, disque dur externe, disques de sauvegarde, etc.) Ceux et celles qui ont besoin de clés viennent les chercher chez moi.
23. Je réponds aux demandes de renseignements concernant les condos à louer ou à vendre et je reçois des gens qui veulent de l'info.
24. Je viens de rédiger un protocole de test de son pour tenter d'évaluer la pertinence d'une plainte concernant le bruit provenant d'un copropriétaire dont le voisin (d'en bas) nous demande de nous occuper.
25. Je sors des meubles usagés de chez certains copropriétaires âgés qui n'ont pas la capacité physique de les transporter jusqu'à la salle des déchets ni au bord de la rue.
26. Je viens en aide à certaines personnes qui ne savent pas comment se servir de leur ordinateur.
27. Je réponds à un appel dans les cas de dégâts d'eau et je fais le nécessaire (communications aux copropriétaires des unités susceptibles d'être affectées, etc.) en attendant l'arrivée des plombiers.

Et j'en passe...

Claude Simard, secrétaire
SDC Les Jardins de Picardie

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

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

- **Gamma Services immobiliers**
(Estrie, Montréal)
- **Gestior inc.** (Montréal)
- **Gestion Immobilière Quanta** (Outaouais)
- **Gestion SOGÉCO inc.** (Outaouais)
- **Groupe-Conseil Pierda inc.** (Outaouais)
- **Groupe Rémy Imbeault** (Montréal)
- **Immoplex** (Montréal)
- **LaucaAndrique** (Montréal)
- **Les Immeubles Shibata inc.** (Montréal)
- **Service de gestion d'immeubles MR**
(Laval et Laurentides)

NOUVELLES DE LA CORGEC

COLLOQUE SUR LA GÉRANCE

Le 3 novembre dernier, trois membres de la CORGEC ont eu le privilège d'être invités à titre de conférenciers lors du colloque annuel de l'ASCQ. Devant plus de deux cent personnes, Éric Pierre, Jean Caron et Rémy Imbeault ont su capter l'attention des participants et ils ont souligné l'importance pour les syndicats de copropriété d'embaucher un gérant membre de la CORGEC.

NOUVELLE ADRESSE

Depuis le 9 novembre dernier, nos bureaux sont maintenant au 7^e étage d'un magnifique complexe immobilier dont l'adresse est le 255, boul. Crémazie Est à Montréal. Ces nouveaux locaux nous permettront de répondre à tous nos besoins pour l'organisation de réunions et de cours de formation.

COURS DE FORMATION

En parlant de cours de formation, Janine Huot est à compléter le contenu des premiers cours de formation de la CORGEC et ce, grâce à notre partenariat pancanadien exclusif avec les autres gérants des autres provinces (ACMO ET NACM). Ainsi, le premier cours synthèse s'adressera aux gérants comptant plus de dix ans d'expérience et il sera donné sur deux journées complètes aux nouveaux bureaux de la CORGEC à Montréal. Un examen suivra cette formation et sa réussite permettra au gérant d'ajouter l'accréditation nationale RCM en plus de son accréditation provinciale (GCA ou GCS). Ces cours auront lieu au début de 2013 et l'horaire exact vous sera communiqué prochainement. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter au 514.370.8316.

NOUVEAU MINISTRE DE LA JUSTICE

Il semble bien que notre nouveau ministre de la Justice soit d'un tout autre calibre que le précédent. En effet, contrairement à son prédécesseur, le ministre actuel semble prendre une certaine distance vis-à-vis de la Chambre des notaires et de son mémoire. Le mois dernier, le président de la Chambre des notaires s'est d'ailleurs fait poliment remettre à sa place quant à la supposée urgence de légitérer en matière de copropriété. En effet, le nouveau ministre de la Justice ne semble pas animé du même empressement à légitérer surtout que le fameux rapport du Comité consultatif des notaires n'est toujours pas disponible...En résumé, il n'y aura pas de nouvelle loi avant quelques années!

MEILLEURS VŒUX DU CA DE LA CORGEC

En cette période de réjouissances, les membres du conseil d'administration désirent vous souhaiter leurs meilleurs vœux de santé et prospérité pour 2013!

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.

Nos services

Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE La Capitale

Pour vos employés

Informez-vous
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

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

RONA

Fièvre partenaire de l'ASCQ

Nancy Valiquette

Représentante des Ventes Commerciales

C: 514.608.9545

F: 450.812.0390

nancy.valiquette@rona.ca

Gaz naturel

Profitez des bas prix actuels!

Appelez / Call : **Sylvain D. Clermont**

514 866-3557 / 1 800 568-5512



La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

COMMUNICATION

CondoMARKETING

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

www.condomarketing.ca



CONDO MANAGER

1-866-766-2069

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

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM

www.CONDOressources.com

Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.CONDOimmobilier.com

Ventes, locations et projets de copropriétés.

www.CONDOendirect.com

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.CONDOservices.net

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

CONDOréseau

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

CONDO
conseils • info • nouvelles

INFOCONDO

DIX CHOSES

que vous devez savoir à propos de la surveillance incendie au Canada

Par Alan Cavers, directeur du service de l'ingénierie Laboratoires des Assureurs du Canada

En 2003, les Laboratoires des Assureurs du Canada ont publié la norme CAN/ULC-S561, Installation et services – systèmes et centrales de réception d'alarme incendie, afin d'aborder les besoins de la communauté de réglementation au Canada pour l'établissement et le fonctionnement des centrales de réception d'alarme incendie, ainsi que l'interconnexion et l'installation entre les postes de transmission de signaux d'incendie et les commandes du système d'alarme incendie. Bien souvent dans le passé, ces systèmes étaient installés par des entrepreneurs en systèmes de sécurité et ils étaient considérés comme secondaires au système d'alarme incendie connecté à un système de sécurité. Cette situation a souvent occasionné des délais et même l'absence de signaux d'alarme incendie au service d'incendie. La préoccupation des autorités d'intervention était l'empressement d'établir une méthode normalisée pour mobiliser le service d'incendie lorsque ce dernier recevait des signaux d'alarme incendie.

Voici 10 choses que vous devez savoir à propos de la norme CAN/ULC-S561 en ce qui a trait à la surveillance d'alarme incendie :

1. La norme est citée dans le Code national du bâtiment et le Code national de prévention des incendies

Le Code national du bâtiment et le Code national de prévention des incendies exigent qu'une centrale de réception d'alarme incendie et qu'un système d'avertissement de protection incendie dans le bâtiment protégé répondent aux exigences de la norme CAN/ULC-S561, Installation et services – systèmes et centrales de réception d'alarme incendie. De plus, la norme CAN/ULC-S524-06, Installation des réseaux avertisseurs d'incendie, exige que l'interconnexion entre le poste de commande du système d'alarme incendie et une centrale de réception d'alarme incendie respecte également la norme CAN/ULC-S561. Ces deux normes sont non seulement citées séparément dans le Code, mais sont l'une pour l'autre indispensable en ce sens que la conformité à la norme CAN/ULC-S561 est en lien direct avec la norme CAN/ULC-S524.

2. La norme couvre plus que la signalisation

En plus de la signalisation, la norme CAN/ULC-S561 exige que les centrales de réception d'alarme incendie soient conformes à des exigences spécifiques, comme le degré de résistance des séparations coupe-

feu, la sortie, et d'autres exigences de construction et de sécurité, ainsi que les procédures de fonctionnement, les systèmes de secours et de réserve, les récepteurs de signaux, les systèmes d'automatisation, l'éclairage de secours et la protection incendie de base.

3. Les exigences visant le personnel formé, l'installation et l'entretien

La norme définit les exigences pour le personnel formé responsable du fonctionnement d'un poste de réception d'alarme incendie. Elle couvre également l'installation et l'entretien du système d'avertissement de protection incendie du bâtiment protégé. Il convient de noter que la sous-traitance n'est pas permise en vertu du programme de certification des systèmes offert par les ULC.

4. Les postes de transmission et de réception de signaux doivent être conformes aux normes

Le poste de transmission de signaux situé sur les lieux surveillés et les postes de réception de signaux situés à une centrale de réception d'alarme incendie doivent être conformes aux exigences de la norme CAN/ULC-S559, Équipement des systèmes et des centrales de réception d'alarme incendie, ou CAN/ULC-S527, Norme sur les postes de contrôle pour les réseaux avertisseurs d'incendie. L'équipement et les dispositifs qui ne sont pas inscrits par un organisme de certification accrédité à l'échelle nationale, comme les ULC, ne répondent pas à l'objectif du Code national du bâtiment.

5. Les systèmes par voie de communication sont définis

Les communications peuvent se présenter sous forme de communication active ou passive. Des exemples de communications passives incluent les systèmes à deux voies et les cellulaires de secours, alors que le protocole Internet (IP) est un exemple d'un système actif. L'équipement de transmission et de réception est inscrit par les ULC pour fonctionner avec les deux types de voies de communication et est mis à l'essai pour déterminer s'il y a une supervision de la ligne téléphonique entre un bâtiment protégé et une centrale de réception d'alarme incendie.

6. Deux systèmes pour les systèmes d'avertissement de protection incendie

On présume parfois que les systèmes de protection incendie

INFOCONDO

► s'appliquent seulement à la surveillance d'alarmes incendie. Dans les faits, les systèmes d'avertissement de protection incendie sont classés selon deux systèmes séparés : Surveillance du panneau d'alarme incendie Surveillance des gicleurs autonomes

7. En quoi consiste un système conforme?

Afin qu'un système soit considéré comme étant conforme, il doit comprendre un poste de transmission de signal inscrit (p. ex., mis à l'essai et certifié par un organisme accrédité à l'échelle nationale) utilisant une voie de communication approuvée qui transmet les signaux à une centrale de réception d'alarme incendie inscrite. Une autre exigence vise la surveillance des connexions du poste de commande du système d'alarme incendie à un émetteur d'alarme incendie communiquant sur une voie de communication approuvée (passive ou active) par l'entremise d'une centrale de réception d'alarme incendie inscrite.

8. Clarté en matière de disposition de signaux

- Les signaux d'alarme incendie doivent être transmis à une centrale de réception d'alarme incendie dans les 60 secondes.
- Le personnel de la centrale de réception d'alarme incendie doit communiquer avec le service d'incendie dans les 30 secondes. Le fait de définir le temps de transmission offre beaucoup plus de clarté aux utilisateurs de codes comparativement aux exigences antérieures.

9. La mise à l'essai périodique est clairement définie

Tous les systèmes d'avertissement de protection incendie doivent être mis à l'essai annuellement avec des registres qui documentent l'essai. Ces essais sont exigés par la norme CAN/ULC-S561 et s'ajoutent à ceux exigés par la norme CAN/ULC-S536, Inspection et mise à l'essai des réseaux avertisseurs d'incendie. Les colonnes montantes de gicleurs autonomes doivent faire l'objet d'une mise à l'essai deux fois par mois. Afin que ces systèmes demeurent fonctionnels à tout moment, des mises à l'essai et des entretiens réguliers au bâtiment protégé sont nécessaires.

10. La délivrance d'un certificat ULC

Une fois que l'installateur d'un système d'avertissement de protection incendie détermine que le système a été installé conformément aux exigences de la norme CAN/ULC-S561, ce dernier fait ensuite la demande pour obtenir un certificat ULC pour le bâtiment protégé. Les ULC délivrent un certificat ULC qui sera affiché au panneau de surveillance d'alarme incendie. Le certificat mentionne que l'installation, l'équipement et les méthodes de communication sont conformes aux normes ULC applicables. Ce certificat constitue la seule preuve qu'un bâtiment est surveillé conformément aux normes ULC applicables. En résumé, un certificat ULC pour les systèmes d'avertissement de protection incendie fournit à une autorité en matière de code la preuve nécessaire que tout le système est conforme à la norme CAN/ULC-S561. Le groupe de travail technique travaille actuellement sur une deuxième édition de la norme CAN/ULC-S561, qui devrait être publiée au début de 2012. ▶



Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

SYLVAIN D. CLERMONT

NOUVELLE ADRESSE

Nous avons le plaisir de vous annoncer que l'emménagement dans nos nouveaux locaux s'est magnifiquement bien déroulé. Notre nouvelle adresse est donc la suivante : **255, boul. Crémazie Est, bureau 750 à Montréal**. L'accès est facile et nous sommes situés tout près du métro Crémazie. Nos numéros de téléphone demeurent les mêmes. Si vous passez dans le coin, il nous fera grand plaisir de vous accueillir et de partager un excellent café avec vous!

BILAN ANNUEL

Avec la venue du mois de décembre, on arrive aussi la période du bilan annuel. De ce côté, votre association vient de connaître sans contredit sa meilleure année depuis sa création en 1976. Grâce au support de nos milliers de syndicats membres et de l'apport financier de nos centaines de membres corporatifs, nous avons été en mesure d'organiser de grands et beaux événements. Soulignons, entre autres, le succès remporté par les nombreuses Soirées du condo, ExpoCondo 2012, les consultations provinciales sur la copropriété, la Classique de golf, le colloque annuel qui a connu une affluence record ainsi que les cours de formation de notre dynamique président, monsieur Charlebois, qui ont accueilli des centaines et des centaines de personnes. Mille mercis à vous pour votre appui et votre collaboration!

TARIFS À LA BAISSE

L'an dernier, j'ai eu le plaisir de vous annoncer que nos tarifs n'augmenteraient pas pour 2012 et 2013. J'ai donc une meilleure nouvelle à vous annoncer cette année. En effet, grâce à l'apport financier de nos nombreux partenaires et à un excellent contrôle budgétaire, nous serons en mesure de réduire la tarification de certaines de nos activités. Entre autres, certains cours de formation seront offerts pour aussi peu que 49 \$ (plus les taxes) alors que l'inscription au colloque annuel sera dorénavant fixée à 79 \$ (plus les taxes) pour les deux premiers administrateurs alors que le 3e sera admis gratuitement! En cette période de ralentissement économique et où certaines associations disparaissent ou augmentent de façon drastique leurs tarifs afin d'assurer leur survie, l'ASCQ se démarquent plus que jamais afin de vous offrir le maximum de produits et services à un prix plus que concurrentiel!

UN REGARD SUR 2013

2013 marquera les 25 ans de monsieur Michel G. Charlebois à la direction de notre association et nous désirons profiter de l'occasion pour le remercier en votre nom pour tous les efforts réalisés depuis son arrivée en 1988. Que de chemin parcouru et de réalisations accomplies sous son leadership. Chapeau monsieur Charlebois!

À l'intérieur de nos nouveaux bureaux, nous serons en mesure d'organiser plusieurs cours de formation qui auront lieu en soirée. L'horaire de ces cours vous sera acheminé au cours des prochaines semaines. Surveillez l'infolettre de l'ASCQ préparée par monsieur Thouin et les membres de l'équipe de CondoMarketing.

MEILLEURS VŒUX ET BONNE ANNÉE 2013!



Une hypothèque pour assurer le paiement des contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance

par Bernard Jolin et Michèle Frenière

Le paiement des « frais de condo » est une obligation essentielle qui incombe à tous les copropriétaires. Afin de veiller à ce qu'elle soit respectée, le syndicat des copropriétaires dispose d'un recours d'exception à l'encontre de ceux qui négligeraient d'acquitter leur contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.

En effet, le syndicat peut inscrire une hypothèque légale contre la fraction de tout copropriétaire dont le défaut persiste depuis plus de trente jours, tel que le prévoit l'article 2729 du *Code civil du Québec*:

2729. L'hypothèque légale du Syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

Cette hypothèque légale est inscrite par la publication d'un avis au Registre foncier du Québec. Elle s'attache à l'unité du copropriétaire en défaut et vaut pour toutes les sommes exigibles au jour de l'inscription de l'avis, et pour celles qui le deviendront dans les deux années subséquentes.

L'avantage pour le syndicat de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale, plutôt que d'intenter un recours ordinaire contre le copropriétaire, est que le recours hypothécaire ne vise pas le copropriétaire personnellement mais son unité. Ainsi, advenant la vente de cette unité à un tiers, l'hypothèque « suivra » cette dernière et la créance demeurera garantie malgré la vente.

La créance ne sera toutefois pas garantie *ad vitam aeternam* et le droit de la percevoir pourra s'éteindre par le simple écoulement du temps, si le syndicat laisse s'écouler trois années depuis sa naissance. Le Syndicat devra donc, pour conserver son hypothèque, publier un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et entreprendre le recours à l'intérieur du délai prescrit par la loi.

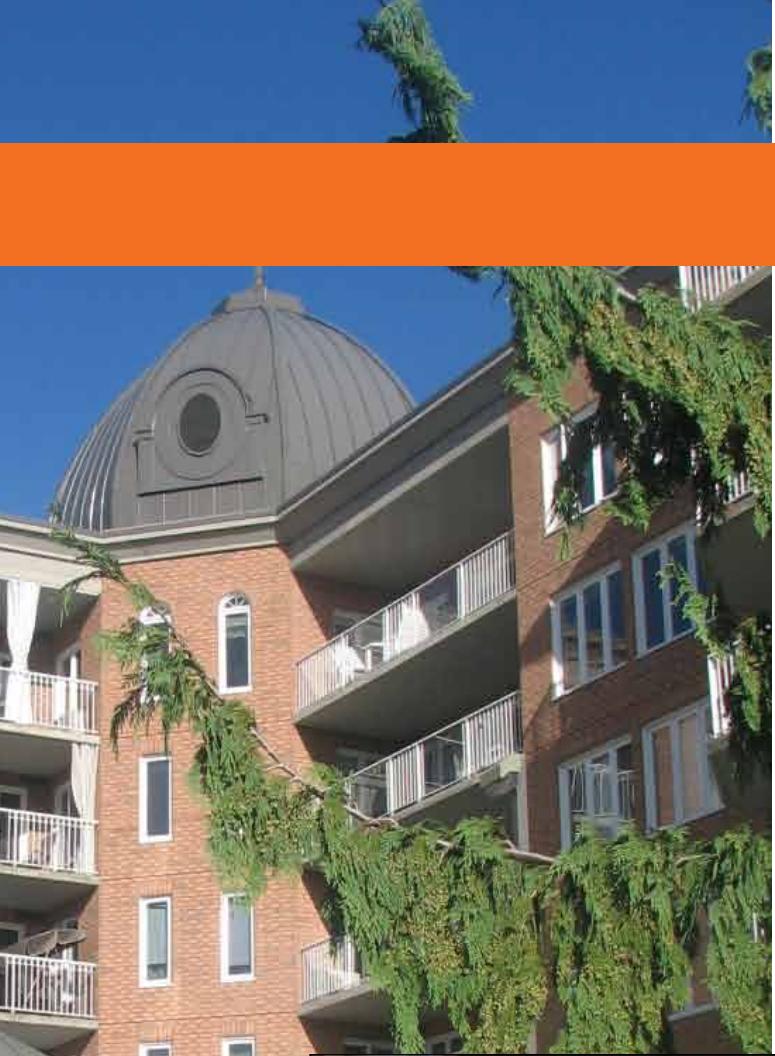
L'hypothèque légale procure un privilège certain au syndicat, mais comme il s'agit d'un recours d'exception, les conditions de l'article 2729 du *Code civil du Québec* doivent être strictement respectées afin de donner droit à ce privilège.

Ainsi, seules les contributions aux charges communes ou au fonds de prévoyance, fixées par le conseil d'administration selon la valeur relative de chaque fraction, peuvent donner lieu à cette hypothèque légale. Les autres dettes que le copropriétaire pourrait avoir envers le syndicat ne sauraient y donner lieu. À titre d'exemple, la Cour a ordonné la radiation d'une hypothèque légale publiée par un syndicat pour garantir une créance résultant de frais non intégrés aux charges communes de la copropriété, soit des services additionnels de câblodistribution et de système d'alarme. Comme ces frais n'étaient pas incorporés aux charges communes, la Cour a tranché que la nature même de cette créance ne rencontrait pas les conditions expressément prévues par la loi et que l'inscription avait été faite sans droit.

Cependant, même lorsque les conditions pour inscrire une hypothèque légale ne sont pas rencontrées, le syndicat peut toujours procéder par action ordinaire contre le copropriétaire fautif pour récupérer des dépenses faites dans l'intérêt commun. Ces sommes sont dues indépendamment de la sûreté que l'on peut ou non exercer. De même, si les conditions sont rencontrées, rien n'oblige le syndicat à inscrire une hypothèque sur l'unité du copropriétaire en défaut, puisque l'hypothèque légale n'est qu'un moyen mis à la disposition du syndicat pour protéger les sommes qui lui sont dues et il n'est pas tenu de s'en prévaloir.

Il est, par ailleurs, recommandé de s'assurer qu'un rappel a été communiqué au copropriétaire en défaut et de privilégier l'envoi d'une mise en demeure avant d'entreprendre des mesures plus rigoureuses. Si le défaut persiste ou devient récurrent, le syndicat pourra alors procéder à l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir la perception des sommes dues. On ne saurait alors reprocher au syndicat d'avoir utilisé une procédure trop rigoureuse, puisque l'exercice raisonnable d'un droit ne saurait être qualifié d'abus.

Dans le doute quant à l'opportunité de procéder par voie d'hypothèque légale, ou quant aux délais dans lesquels ces droits peuvent s'exercer, il est toujours judicieux de consulter un professionnel afin de s'assurer que le syndicat assume de façon adéquate sa responsabilité de protéger les droits des copropriétaires et son obligation de veiller à ce que les contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance soient acquittées.



Le Florentin

Situé au cœur du quartier résidentiel de la Pointe-de-Sainte-Foy, à Québec, *Le Florentin* est un condominium de construction haut de gamme regroupant 79 unités réparties sur 6 étages, toutes munies d'un grand balcon. L'immeuble a été construit en 2000 par les entreprises C.R. Gagnon Inc. selon les plans et devis réalisés par l'architecte Apostolos Caroussos, de la firme Icoss inc. de Québec.





CONDO réseau

La copropriété, sise au 3711, chemin Sainte-Foy, est localisée sur un grand terrain qui a permis l'aménagement d'une large allée donnant accès à l'entrée de l'immeuble par une marquise harmonisée à l'immeuble et rehaussée d'un aménagement paysager et floral de qualité. Cette allée donne accès également aux 24 stationnements extérieurs ainsi qu'aux deux niveaux de stationnements intérieurs qui peuvent accueillir 87 autos.

Une piscine extérieure chauffée est installée sur le côté ouest de l'immeuble et permet de profiter pleinement des beaux jours de la saison estivale. Le terrain, entouré d'une haie de cèdres sur trois côtés, rejoint à l'arrière, côté sud-est, un boisé d'environ 200 pieds de profondeur qui s'étend sur toute la longueur du terrain. Sur la limite du terrain, du côté est, un sentier en inter blocs a été aménagé et est entretenu par la Ville; ce sentier traverse le boisé et rejoint le Campanile, une courte rue commerciale bâtie dans un style qui rappelle les villes européennes, avec son parc, ses restaurants, son marché, ses boutiques au style unique et ses bâtiments de brique rouge. La rue du campanile comporte de nombreux atouts qui attirent les gens. Les habitants et les commerces du quartier considèrent la rue du Campanile comme un endroit où il fait bon vivre.

Le *Syndicat des copropriétaires Le Florentin* est administré par un conseil d'administration de trois membres élus chaque année lors de l'assemblée des copropriétaires. L'administration et la gestion courante des affaires de la copropriété sont entièrement assumées par des copropriétaires qui acceptent d'y mettre de leur temps et de leurs talents pour faire du Florentin un chez-soi accueillant et sécuritaire où il fait bon vivre dans l'harmonie à un coût raisonnable. ▶

CONDO ↓ PERCEPTION

Pour tous les détails : 1 800 461-1333

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

Un service exclusif offert en partenariat avec la firme

Perceptech
SOLUTIONS DE PAIEMENT

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

24/7

URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



groupe 50
MIRO
Le multiservice après sinistre inc.

groupemiro.com

groupe 50
MIRO

Le multiservice après sinistre inc.

*La solution à la
copropriété*

Le
multiservice

après

sinistre



groupemiro.com



24/7



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL



réno+
maître
APCHQ



FIRAS

Projet
de logement
Québec

groupemiro.com

450 468 2033 • 1 800 267 2033

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronomie Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
ASCENSEURS				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
ASSURANCES COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
AVOCATS				
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Provincial	Me René Gauthier Me Étienne Bisson-Michaud Me François Nantel Me Bernard Jolin Me Gaëtan Mathieu Me Paul-André LeBouthillier Me Richard Lavoie	514 879-5606 514 879-5606 514 879-5606 514 846-2205 418 623-4141 514 866-3557 514 395-2483 514 395-2483	rgauthier@gascon.ca ebmichaude@gascon.ca fnantel@gascon.ca bjolin@heenan.ca gmathieu@provencer-marchand.ca palebouthillier@videotron.ca richardlavoie.avocat@bellnet.ca cbouchard.avocate@outlook.com
BÉTON (RESTAURATION)				
Entrepreneur de construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
Construction ConCreate Ltée	Montréal	Francis Dextraze	514 795-2489	fdextraze@concreate.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Cimentiers M.C. inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. Construction inc.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Calfeutrage Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service@gerstat.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
CHAUFFE-EAU – PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABLES				
Richard Bédard, CPA auditeur, CGA	Québec	Richard Bédard, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcga.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Éric Massé, CA	450 377-9434	eric.masse@seguinhache.com
DÉTECTION DE GAZ				
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	450 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	514 313-1210	jphuppe@fusionenergie.ca
ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
RSB spécialistes en bâtiments Société générale de construction BPF. inc.	Montréal Montréal	Michael Gaucher Éric Beaumier	450 466-7318 450 435-8383	michael@rsbspecialistes.com ebeaumier@sogecobpf.com
ENTRETIEN DE PELOUSE				
Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	vertdure@vertdure.com
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)				
Eco-Graffiti Jan-Pro du Québec Pro-Prêt Service d'entretien	Provincial Provincial Montréal	Sébastien Tremblay François Carmichael Marcel Leduc	514 585-6137 877 903-0800 514 279-3627	info@ecograffiti.com francois.carmichael@jan-pro.ca mleduc@propret.org
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo Eximmo Montréal Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal Montréal Montréal	Sébastien Gariépy Richard LaHaye Fabien Prud'Homme	514 282-6669 514 931-8899 514 844-4431	s.gariepy@devimo.ca richard.lahaye@eximmo.ca fprudhomme@pmea.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spevaleurassurable.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra Thermos sans buée inc.	Provincial Montréal	Jacques Hervé Réjean Pépin	800 994-6404 514 809-6991	info@groupefenestra.com thermos-sans-buee@videotron.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette Nivoex	Provincial Montréal	Réjean Touchette Patrick Gautreau	514 519-1573 855 595-1265	rt@cossettetouchette.com patrick.gautreau@nivoex.com
GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS				
Condo Action Condo Pro-Expert inc. E-M.C Gestion Immobilière Gamma Services Immobiliers Gestion Abacus Gestion Carjulyan inc. Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée Gestion Immobilière Gival Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc. Gestion Immobilière Quanta Gestion Immoplex inc. Gestior inc. GRI, Gestion de copropriété inc. Groupe Conseil Pierda inc. Groupe Engitec inc. Immeubles Shibata Enr. LauAndrique Option Condo Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc. Sogeco	Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Québec Montréal Québec Outaouais Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Outaouais	Nathalie Bolduc Marie-Josée Fiset Marie Claire Alain Boulerice Diane Oelmann Pierre Beaupré-Champagne Jean-François Dufour Véronique Labrie Jocelyn Bluteau Marc Brousseau Éric Pierre Danielle Macpherson Rémy Imbeault Sylvie Lafontaine Dan Solomon Takao Shibata Jean Caron Raymond Roy Martin Roy Guy Léonard	450 461-0077 514 634-2020 514 835-7156 514 384-7225 514 927-0446 514 781-2450 418 688-8531 514 766-3491 418 626-5500 819 778-2441 450 619-6174 450 444-2868 514 403-4225 819 568-4477 514 733-9344 514 697-9949 450 677-0007 514 418-4261 450 660-8003 819 776-3785	nathalie@condoaction.com info@condopro-expert.ca info@emc-gestion.com aboulerice@gammasi.com gestionimmo@videotron.ca gestioncy@gmail.com jfdufour@dcmp.qc.ca info@gival.ca info@lafrancemathieu.com marc.brousseau@gestionquanta.com info@immoplex.com dmac@gestior.com rimbeault@gestionri.ca pierda@videotron.ca engitec@videotron.ca shibata2@securenet.net info@lauandrique.ca rroy@optioncondo.ca martinroy@gestionmr.ca sogeco@qc.aira.com
GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS				
Consultants NCP Consultek Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Provincial Montréal Montréal	Jean Plourde, M. Ing. Fernand Lemay Denis Tremblay	514 527-7333 450 661-8844 450 679-7500	jp@consultantsNCP.com consultek@videotron.ca denis.tremblay@glt.ca

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GYMNASE – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAINEMENT PERSONNALISÉ				
Cyclide Réparation Fit-Fix inc.	Montréal Montréal	Ralph François Joe Pino	514 337-6001 514 731-8917	ralph.francois@cyclide.org joe@fit-fix.com
HOMME À TOUT FAIRE				
Beau-Frère à Louer inc.	Montréal	Daniel Lauzon	514 666-2328	daniellauzon@beau-frerealouer.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude J.F. Bouchard inc.	Montréal	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
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 Construction Controle inc. St-Pierre & Associés Techcon Building Services Inspec-Sol inc. ProspecPlus	Provincial Provincial Provincial Montréal Montréal Provincial	Thierry Ségard Walid J. Habis Hubert St-Pierre Ian Alexander Robert Raymond Claude Guertin	514 429-6555 416 841-9615 514 596-1992 514 637-2561 514 333-1634 514 271-9635	thierry.segard@amec.com walidh@constructioncontrol.com hubert@stpierreassociés.com alexih@videotron.ca rraymond@inspecsol.com admin@prospec-plus.com
INTERCOM – CAMÉRAS DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Desjardins Sécurité Protelcom	Montréal Montréal	Frédérique Bégin Guy Robillard	514 768-6315 514 932-8282	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca guy.robillard@protelcom.qc.ca
LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Éconet Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal Montréal	Benoît Robichaud Normand Vizien	514 867-4644 514 968-0156	info@vitrosource.com normandvizien@videotron.ca
LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager CondoComptable	Provincial Provincial	Éric Drouin Vicky Blackburn	866 766-2069 888 940-8382	info@condomanager.com info@condocomptable.com
MAÇONNERIE				
Construction Argus Maçonnerie Demers	Montréal Montréal	Jean-Louis Houle Dany Demers	514 624-6536 450 652-9596	arguss@videotron.ca ddemers@maconneriedemers.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste Strathmore Landscape	Montréal Montréal	David Sébilleau Jessica Milligan	514 881-2444 514 992-8010	info@centre-villepaysagiste.com jessica@strathmorelandscape.ca
PEINTRE – ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptech.ca
PISCINES & PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU)				
Odyssée Aquatique Services Aquatiques Québec	Montréal Montréal	Daniel Delorme Catherine Larin	450 680-1698 514 602-4899	ddelorme@odysseaquatique.com catherinelarin@gestiongcl.ca
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Nancy Valiquette	514 608-9545	nancy.valiquette@rona.ca
RÉNOVATION				
Groupe Rhino CondoRénovation	Montréal Provincial	Guy Robitaille Jean-Pascal Lafond	514 569-6996 514 370-8343	grouperhino@hotmail.com info@condorenovation.ca
SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia Multi-Prêts Partenaires inc.	Provincial Québec	Simon Restall Isabelle Maranda	514 245 2026 418 659-7738	simon.restall@scotiabank.com imaranda@multi-prets.com
SERVICES INFORMATIQUES				
Connextek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connextek.ca
SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe MIRO Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
SITES INTERNET POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoRéseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
TOITURES				
JRaymond Couvreur & Fils Toitures PME inc.	Montréal Montréal	Serge Rochon Pascal Hogue	450 430-7900 450 430-3663	srochon@jraymond.ca pascalhogue@toiturespm.com



**Toutes les solutions
en matière de chauffe-eau.**

VENTE – LOCATION – RÉPARATION

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

50\$* 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.

LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

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

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



fusionenergie.ca



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

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

Compte d'opérations sans frais : Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations *	ET	Compte de prévoyance à intérêts élevés : Taux d'intérêt de 1,10 % (% en vigueur le 15 avril 2012***) pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$.
<i>Simplifier vos opérations bancaires avec notre service électronique Accès Scotia pour 5 \$ par mois par compte***. Retraits directs des frais de condo (charges communes) aussi disponible pour un frais supplémentaire***.</i>		

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



Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

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

Simon Restall
514 245-2026

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

Constantina Ioannou
514 463-1845

www.banquescotia.com/condo

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

CALFEUTRAGE FENESTRA

Bien pensé - Bien scellé



OPTEZ POUR NOS SERVICES



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

