

# Copropriété **PLUS**

**du Québec**

Hiver 2014 | 139<sup>e</sup> numéro

## Obligation

du courtier immobilier quant à l'inspection  
d'un immeuble

**Qu'est-ce  
qu'un vice caché?**

## *Condo* **Conseils**

Service de consultation  
et d'assistance téléphonique

**La gestion**  
du budget de la copropriété

**L'identification**  
des risques de dégât d'eau

Couvre-sol et insonorisation,  
certains éléments à ne pas oublier

**Le Quai des Éclusiers**

Montréal

# RESSENTEZ ET VOYEZ LA DIFFÉRENCE



Pellicule UV Plastique

Pellicule Solaire Liquide eTime™

La Pellicule Solaire Liquide eTime™ utilise la nanotechnologie afin de filtrer de façon sélective le spectre solaire, permettant au vitrage traité de bloquer les composantes responsables de la chaleur tout en maximisant l'entrée de lumière naturelle. Garantie 15 ans.

RBQ : 8293-2476-53  
Photo : David B. Gleason

1.800.994.6404  
[groupefenestra.com](http://groupefenestra.com)

LE GROUPE  
**FENESTRA**  
La fenestration réinventée

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 accessible sur [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca) exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de CondoConseils et CondoRéseau.

## ■ ÉDITEUR

Guy Thouin, Président-Directeur Général

## ■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Sylvie Thibault, directrice artistique  
Vicky Blackburn, directrice exécutive

## ■ COLLABORATEURS

Sylvain D. Clermont, vice-président  
Marie-Andrée Lambert, service aux membres  
Alexandre Weistroff, consultant en gestion  
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion  
Marc Boyer, Groupe MB  
Robert A. Drouin, C.d'Ass., F.P.A.A.  
Maryse Caron, décoration intérieur, Home Staging

## ■ COLLABORATION JURIDIQUE

Me Avelino De Andrade, Zaurrini Avocats  
Me Gabrielle Azran, avocate  
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés  
Me Maria Cristina Argento, Zaurrini Avocats  
Me Michel Lévesque, notaire  
Me Paul-André LeBouthillier, avocat  
Me Richard Lavoie, avocat  
Me Stefania Chianetta, avocate  
Me Stéphane Audy, avocat

## ■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing inc.

### PAGE COUVERTURE

Le Quai des Éclusiers, Montréal

**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.

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

**Copropriété PLUS du Québec** est une publication de CondoMarketing

255, boulevard Crémazie Est, Bureau 750  
Montréal (Québec) H2M 1L5  
Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

# Sommaire

• Mot de l'éditeur .....	5
• Obligation du courtier immobilier .....	6
• Qu'est-ce qu'un vice caché? .....	7
• Condo Comptable .....	8
• La gestion du budget de la copropriété .....	9-10-11
• Événements 2014 .....	12
• EXPO Condo .....	14



L'équipe de CondoMarketing désire vous souhaiter ses meilleurs vœux à l'occasion du temps des fêtes. Que l'année 2014 soit remplie de joie et de succès.

L'année 2014 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 2013 au 6 janvier 2014.**

## EXPO condo.ca

Pour tout savoir et trouver sur la copropriété, visitez

En tout temps et sans vous déplacer, vous visionnerez en format vidéo des entrevues spécialisées, des documentaires exclusifs, des émissions traitant de sujets d'actualité ainsi que des présentations sur des services et produits.

Gestion de copropriété, le fonds de prévoyance, le plan de gestion de l'actif, le carnet d'entretien, la rénovation des espaces commun et privatif, la tenue des assemblées, les assurances, les sinistres, etc. Inscrivez-vous en ligne aux événements suivants :

- Colloque annuel de la copropriété
- Sessions de formations offertes gratuitement aux gestionnaires et administrateurs de syndicats de copropriété
- Soirées du Condo
- Condos Week-end
- Classique de Golf de la Copropriété

Pour information, composez le 514 380-8398 ou par courriel à [info@CondoMarketing.ca](mailto:info@CondoMarketing.ca)

Je m'informe, je participe... EXPO condo.ca

• Nouvelle réglementation sur la sécurité des immeubles ...	15-16
• La CORGEC .....	17
• Le fonds de prévoyance .....	18
• Condo Conseils (Adhésion) .....	20 à 24
• Couvre-sol et insonorisation .....	26
• Condo Rénovation/Condo Énergie/Condo Prévention ...	28 à 37
• Et après la tempête? .....	39 à 43
• Le Quai des Éclusiers, Montréal .....	44-45
• Condo Conseils Experts - Membres fournisseurs affiliés ....	46 à 50

**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 !



**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](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)

**ST-PIERRE**  
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

**INSPECTION FAÇADES  
ET PARCS DE STATIONNEMENT**

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

**UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**

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

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

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

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

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.  
Conception et gestion des sites condoRéseau



Premièrement, je tiens à transmettre à tous nos membres, administrateurs, gestionnaires, collaborateurs et partenaires, nos meilleurs vœux de Noël et vous souhaiter une excellente année 2014 qui en sera une des plus productive et créative. De nouveaux produits et services proposés par Communication CondoMarketing aideront nos membres à mieux gérer leurs actifs et à nos partenaires fournisseurs de mieux faire connaître les avantages de faire affaire avec eux. Voici donc un aperçu...

**ACCOMPAGNEMENT ET ASSISTANCE  
TÉLÉPHONIQUE**

Les syndicats de copropriété de partout au Québec ont répondu favorablement au lancement de notre tout nouveau service téléphonique Condo Conseils en y adhérant en très grand nombre. Ce succès est attribué à la grande qualité des conseillers juridiques et aux coûts d'adhésion à seulement 199 \$ par année et à celui de 149 \$, offert uniquement par certains partenaires participants. Sans oublier que l'adhésion inclut de nombreux services offerts gratuitement.

**MAGAZINE COPROPRIÉTÉ PLUS DU QUÉBEC**

Un changement important dans la distribution de notre publication permet maintenant à plus de 75 000 personnes d'y accéder. En effet, tous les administrateurs des syndicats de copropriété membre de Condo Conseils, tous les usagers des sites Internet Condo Réseau (administrateurs, copropriétaires et locataires), les membres de CondoRessources et tous les membres de la Fédération des Copropriétaires du Québec accèdent sans aucun frais à tous les numéros des éditions des trois dernières années sur le site de CondoMarketing.

**COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ 2014**

Le Colloque du 9 novembre 2013 fut un succès surtout la ligne grâce aux efforts d'une équipe de conseillers experts des plus expérimentée. Plus de 175 personnes y étaient présentes. Le Colloque de 2014 aura lieu le samedi 8 novembre au même endroit, le Château Royal de Laval. C'est donc un rendez-vous à ne pas manquer.

**ÉVÉNEMENTS ET SESSIONS DE FORMATION**

Bonne nouvelle! Nos membres pourront bénéficier des sessions de formation offertes par nos conseillers experts gratuitement dès le mois de février 2014 prochain. De plus, vous pouvez dès maintenant vous inscrire au Condo Week-end et à la Soirée du Condo du printemps, deux événements offerts aussi gratuitement par CondoMarketing. Inscriptions en ligne sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca).

**CLASSIQUE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ 2014**

Notre Classique annuelle de golf aura lieu le 27 août 2014 au club de golf Les Iles de Boucherville. Encore une fois, la participation financière de nos partenaires commanditaires permet aux administrateurs des syndicats membres de Condo Conseils de participer sans frais à cet événement toujours très populaire.

Finalement, nous continuerons à vous tenir au courant de l'actualité à l'aide des infolettres mensuelles, des articles publiés sur nos sites :

- [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca)
- [www.CoproprietairesQuebec.org](http://www.CoproprietairesQuebec.org)
- [www.CondoRessources.com](http://www.CondoRessources.com)

Sans oublier que vous pourrez visionner les événements en format vidéo et consulter tous les documents de présentation des conférenciers sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca).

*Bonne année 2014, bonne lecture,*

Guy Thouin  
Éditeur  
Copropriété Plus  
Président - Directeur Général  
Communication CondoMarketing

# Obligation du courtier immobilier quant à l'inspection d'un immeuble



Me Karl De Grandpré  
Azran & Associés Avocats inc.

Lors de l'achat d'un condo, il y a un principe maintenant bien connu à l'effet que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que la propriété est exempte de vices cachés. Toutefois, conformément à l'article 1726 du Code civil du Québec, « il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert ».

Ainsi, dans le cas d'une situation où un vice serait découvert suite à l'achat sans que l'acheteur ait procédé à une inspection, il pourrait être difficile de faire la preuve du type de vice (caché ou non) car le vendeur pourrait notamment alléguer qu'il y avait des indications visuelles qui démontraient que le vice était déjà présent. Sans la preuve d'un professionnel pour contredire les allégations du vendeur, les chances de réussite d'un recours devant les tribunaux seront grandement diminuées.

Dans la même optique, il y a une disposition dans la Loi sur le courtage immobilier ainsi que ses règlements d'application qui a été adoptée dans le but de protéger le public. En effet, l'article 81 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité stipule que :

*« Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui :*

- 1) *détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;*
- 2) *utilise une convention de service d'inspection reconnue;*
- 3) *effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;*
- 4) *remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.*

*Le courtier ou le dirigeant peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom*» (les soulignés sont du sous-signé).

Comme on peut le constater, un courtier immobilier a l'obligation de faire la recommandation à son client de procéder, par l'entremise



d'un professionnel, à une inspection préachat, mais c'est toujours le client qui prendra la décision finale. Toutefois, on constate que cette obligation est conditionnelle à l'indication des quatre conditions indiquées ci-haut, lesquelles sont essentiellement formulées dans le but d'assurer que le client engage un professionnel compétent détenant une assurance-responsabilité. Ainsi, dans l'optique où le courtier explique adéquatement toutes les obligations légales qui découlent de la décision qui sera prise par son client, son obligation sera rencontrée.

Par ailleurs, le courtier n'a pas une obligation de fournir une liste de professionnels à son client. Il a la possibilité de le faire, mais il n'a pas le devoir de le faire. Un courtier en affaires depuis plusieurs années aura souvent plus de facilité à soumettre des contacts professionnels à son client qu'un courtier débutant. Et bien entendu, le client appréciera toujours cette attention de son courtier puisque ça lui évitera d'effectuer des démarches à cet effet.

Par contre, il est obligatoire pour le courtier de respecter les deux règles suivantes lorsqu'il soumet une liste à son client : recommander un inspecteur qui respectera les quatre exigences prévues à l'article 81 du Règlement, et proposer une liste d'inspecteurs en bâtiments à son client qui comporte plus d'un nom. Ainsi, le courtier ne peut pas diriger son client vers un inspecteur unique, malgré le fait qu'il soit reconnu, car il engagerait sa responsabilité professionnelle.

En conclusion, on constate que la loi n'oblige donc pas à ce qu'une inspection préachat soit réalisée avant l'acquisition d'une propriété. Par contre, afin d'éviter des tracas et des dépenses inutiles en réparations de vices, nous considérons qu'il est essentiel que tout acheteur diligent procède à une inspection préachat. Le courtier immobilier a donc un rôle important dans ce processus afin de s'assurer que son client soit accompagné lors de l'inspection de sa future propriété par un inspecteur reconnu. ▶

# Qu'est-ce qu'un vice caché?



Me Avelino De Andrade  
Zaurrini Avocats

Pour l'ensemble des gens un vice caché, est un défaut qui est caché. Le Code civil du Québec dans le chapitre de la vente définit ce qu'est un vice caché.

« 1726. *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

*Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »*

Par renvoi le chapitre sur le contrat d'entreprise nous dit que :

2103. *L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.*

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

À la lecture de ces deux articles, la première condition pour qu'un vice soit considéré comme un vice caché, il faut que le vice soit grave.

Un vice qui le bien rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité.

Le non-respect d'une norme prévu au code de construction du Québec n'équivaut pas nécessairement à la notion de vice caché.

La Cour d'appel du Québec dans **Bergeron c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. écrit** 2011 QCCA 1311

« [5] En l'espèce, compte tenu du délai écoulé entre la réception du bâtiment et la dénonciation par écrit, les requérants devaient établir que le bâtiment était affecté de vices cachés au sens des *articles 1726 ou 2103 du Code civil du Québec* conformément à l'article 10(4) du Règlement.

[6] Après avoir entendu une preuve d'experts, l'arbitre a déterminé en substance que la seule non-conformité au Code na-

tional du bâtiment pouvant résulter de la présence de sulfure dans le granulat ne constituait pas de ce seul fait un vice caché et, qu'en l'espèce, il n'y avait aucune preuve de détérioration, ni même de menace de détérioration future du béton des fondations. Il conclut ainsi sur cette question :

[93] Ainsi donc, puisqu'aucune menace ou probabilité réelle de désordre important ne fut mis en preuve, les préentions des Requérants à l'effet que la présence de granulats sulfureux dans le béton des murs des fondations constitue un vice caché doivent être rejetées, car n'est qu'une crainte suggestive, renforcée par le fait que le solage du frère fut démolie et reconstruit. Mais, la teneur en soufre était pour ce cas beaucoup plus grande.

....

[10] Ce que les requérants demandent à la Cour c'est de refaire une nouvelle appréciation de la preuve qui a été administrée devant l'arbitre notamment quant à la portée de la preuve scientifique administrée devant lui et quant à son choix entre les opinions divergentes des experts. Ce n'est pas le rôle de la Cour supérieure lorsqu'elle doit se prononcer sur le caractère raisonnable de la décision de l'arbitre rendue en vertu du Règlement et encore moins celui de la Cour d'appel.

...

## POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[12] REJETTE la requête pour autorisation d'appel, avec dépens.

Dans l'affaire Borrelli et Groupe Platinum Construction 2001 inc., Me Michel A. Jeanniot, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S11-051701-NP, 2013-09-05, l'arbitre Michel Jeanniot écrivait :

« [60] Sans trop m'attarder sur la définition de vice caché, nous savons qu'il doit s'agir d'une imperfection grave, un défaut inapparent, sérieux, **une complication si importante** que si l'acheteur en avait eu la connaissance, il aurait remis en question l'acquisition de ce bien. Ce vice doit être prouvé non seulement avec un examen approfondi, mais démonstration doit de plus subsidiairement être faite de la remise en question de l'acquisition (ou de sa dévaluation). Rien ici ne m'a été suggéré; (Les soulignés sont de nous.)

[61] Avec respect pour tout opinion à l'effet contraire, la démonstration ne m'a pas été faite que ces «pops» ou craquements rendent la résidence impropre à l'usage auquel ses propriétaires la destine ou qui en diminue tellement l'usage que les Bénéficiaires ne l'auraient, soit pas acquise ou n'en auraient pas donné tel prix s'ils les avaient connus; »

Ce n'est pas parce qu'une norme prévue au code de construction du Québec n'est pas respectée qu'automatiquement vous êtes en présence d'un vice caché. Pour qu'on soit en présence de vice caché, le vice doit avoir pour première caractéristique qu'il soit grave. ▶



Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

## FORFAIT COMPLET :

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

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



### GESTION ADMINISTRATIVE

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



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

### GESTION FINANCIÈRE

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



### GESTION DES OPÉRATIONS ET DE L'INTENDANCE

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



**Condo  
Conseils**

Service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété

**CONDO  
réseau**

Sites Internet pour syndicats de copropriété

## FORFAIT DE BASE :

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

\* Taxes applicables en sus

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

# La gestion du budget de la copropriété



Me Michel Lévesque  
Notaire

La gestion du budget de la copropriété implique la fixation de ce budget, la détermination des contributions et la perception des contributions. Comme le syndicat est chargé d'administrer la copropriété, il doit nécessairement préparer un budget établissant le montant des cotisations de ses membres.

Le processus prévoit les étapes suivantes : une fois l'an le conseil prépare un projet de budget, il l'expédie par la suite avec l'avis de convocation de l'assemblée annuelle, il consulte l'assemblée sur ce budget et finalement il fixe les charges après avoir déterminé les besoins du syndicat dans trois domaines :

Les charges de la copropriété; Assurance - Administration - Honoraires professionnels - Imprévus

L'exploitation de l'immeuble (bâtisse); Entretien - Réparations mineures - Imprévus

Le fonds de prévoyance; Réparations majeures - Remplacement des parties communes

En conséquence, l'élaboration d'un budget commence par fixer les dépenses.

## LE TERME CLÉ EST : CONSULTATION

C'est-à-dire, l'assemblée est consultée, ensuite le conseil fixe les charges. Pourquoi le législateur a prévu une consultation et non une approbation ? Pour y répondre nous devons analyser certaines dispositions du Code civil du Québec pour nous aider à comprendre le choix du législateur.

## A) L'OBJET DU SYNDICAT, SES POUVOIRS ET SES RESPONSABILITÉS

### Article 1039 du C.c.Q.

*« La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des*

**parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. »**

### Article 1073 du C.c.Q.

*« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. »*

*« Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »*

### Article 1077 du C.c.Q.

*« 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. »*

### Article 1081, aléna 1 C.c.Q.

*« Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties. »*

Après avoir démontré quelles sont les responsabilités du syndicat, voyons maintenant quels sont les pouvoirs du conseil d'administration.

### Article 311 du C.c.Q.

*« Les personnes morales agissent par leurs organes, tels le conseil d'administration et l'assemblée des membres. »*

20 AU 30  
DÉCEMBRE  
CENTRE BELL  
cirquedesoleil.com

VAREKAI  
CIRQUE DU SOLEIL.  
PRÉSENTÉ PAR  
Desjardins



En partenariat avec la



Fédération des  
copropriétaires  
du Québec

## ► Article 312 du C.c.Q.

« *La personne morale est représentée par ses dirigeants, qui l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent.* »

## Article 321 du C.c.Q.

« *L'administrateur est considéré comme mandataire de la personne morale. Il doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi, l'acte constitutif et les règlements lui imposent et agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.* »

## Article 322 du C.c.Q.

« *L'administrateur doit agir avec prudence et diligence.* »

« *Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale.* »

## Article 335 du C.c.Q.

« *Le conseil d'administration gère les affaires de la personne morale et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin; il peut créer des postes de direction et d'autres organes, et déléguer aux titulaires de ces postes et à ces organes l'exercice de certains de ces pouvoirs.* »

« *Il adopte et met en vigueur les règlements de gestion, sauf à les faire ratifier par les membres à l'assemblée qui suit.* »

## Article 337 du C.c.Q.

« *Tout administrateur est responsable, avec ses coadministrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations ou à ce qui en tient lieu.* »

« *Toutefois, un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.* »

Si le législateur prévoit des pouvoirs et aussi des responsabilités sur les épaules du conseil d'administration, il lui donne en même temps le pouvoir de tout mettre en œuvre pour accomplir sa tâche correctement.

Quant à savoir lequel des organes du syndicat adopte le budget, il suffit de consulter l'article 1072 C.c.Q qui prévoit que le conseil d'administration après consultation de l'assemblée fixe la contribution des copropriétaires aux frais communs.

## Article 1072 du C.c.Q.

« *Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance...* »

Les termes de cette disposition sont suffisamment clairs : « **Consultation** » de l'assemblée, ne signifie pas ici « **Approbation** », consultation signifie : Action de chercher des renseignements, prendre avis et prendre conseil.

Donc, lors d'une assemblée, tous les postes du budget sont soumis à l'avis de l'assemblée des copropriétaires qui peuvent émettent

des suggestions et des commentaires. Ce n'est pas parce que des membres de l'assemblée ont émis des commentaires ou des suggestions que le conseil est tenu de les suivre, ce qui est impératif c'est qu'il faut que consultation ait eu lieu, ensuite le conseil peut procéder à la fixation des charges. Le principe qui se dégage est le suivant : le pouvoir de fixer les charges à l'**article 1072 C.c.Q.** appartient au conseil d'administration; pas à l'assemblée des copropriétaires.

Le devoir de l'assemblée des copropriétaires est d'être consultée sur le budget. Le pouvoir donné au conseil d'administration s'inscrit dans une globalité du processus de gestion de l'ensemble des biens du syndicat et de certaines dispositions prévues par le législateur tel que décrit ci-avant.

Après avoir vu le principe, examinons l'exception à l'aide de la question suivante : Est-ce que tous les postes mentionnés dans le budget doivent être sujet à une consultation de l'assemblée? Nous répondons par la négative en ce sens qu'il y a des éléments qui sont insérés dans un budget qui entrent dans le champ de compétence de l'assemblée des copropriétaires et qui doivent faire l'objet d'une approbation de l'assemblée des copropriétaires soit :

1. Les pouvoirs qui sont donnés spécifiquement à l'assemblée des copropriétaires par la déclaration de copropriété en autant qu'ils ne dérogent pas à une disposition impérative de la loi;
2. Certains pouvoirs donnés par l'**article 1097 C.c.Q.** :
  - i. Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que leur paiement;
  - ii. Les travaux de transformation, d'agrandissement, d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
  - iii. La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions.

Comme vous pouvez le constater, ces pouvoirs donnés à l'assemblée des copropriétaires impliquent des coûts, or si le sujet traité entre dans un des objets ci-avant relatés, le pouvoir appartient à l'assemblée des copropriétaires et non au conseil d'administration.

Sauf en ce qui concerne les exceptions précisées, le conseil d'administration pourra (et non devra) être justifié d'apporter certaines modifications au budget suite aux commentaires de l'assemblée des copropriétaires.

## B) LA DÉTERMINATION DES CONTRIBUTIONS

Suite à la consultation de l'assemblée des copropriétaires le conseil d'administration se réunit et déterminera les contributions pour chacun des copropriétaires conformément à l'article 1064 C.c.Q.

## Article 1064 du C.c.Q.

« *Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de* ►

- *l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.»*

## COTISATIONS SPÉCIALES

En ce qui concerne les cotisations spéciales, même si l'**article 1072 C.c.Q.** ne traite que des contributions annuelles, nous devons présumer que les mêmes règles s'appliquent pour une contribution spéciale étant donné que le syndicat est chargé entre autre de la conservation de l'immeuble et qu'il doit procéder aux réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble. Le conseil d'administration jouit du pouvoir imposé aux copropriétaires d'imposer une cotisation spéciale à cette fin et les règles régissant la fixation des contributions lors de l'assemblée annuelle s'appliquent aux cotisations spéciales.

## DÉFAUT DE CONSULTATION

Des avis de cotisations qui ne résultent pas d'une assemblée des copropriétaires, mais uniquement d'une résolution du conseil d'administration du syndicat, et ce, sans que les copropriétaires visés aient été mis en demeure, ne constituent pas l'établissement d'une contribution aux charges communes, ni d'une somme à verser au fonds de prévoyance au sens de l'article 1072 C.c.Q. et par conséquent ils sont de nullité absolue.

**Arrêt :** *Mizne C. Élysée condominium association (1996)*  
*R.D.I. 69 (CS)*

Une assemblée des copropriétaires où il n'a été discuté du budget qu'accessoirement ne constitue pas une consultation adéquate des copropriétaires au sens de l'article 1072 C.c.Q.

**Arrêt :** *Syndicat de la copropriété 4478 Laval c. Hurtubise, Cour du Québec 2002*

## C) LA PERCEPTION DES CONTRIBUTIONS

Lorsque les contributions auront été fixées, le conseil d'administration expédiera un avis à chacun des copropriétaires du montant des contributions et des modalités de paiement (le conseil d'administration doit toujours se garder une preuve à l'effet que le copropriétaire a reçu ledit avis).

## CONCLUSION

Nous venons de démontrer que le conseil d'administration doit obtenir une consultation et non une approbation et ce devoir est mu par le principe de permettre au conseil d'administration de respecter ses devoirs imposés tant par la loi que par la déclaration de copropriété, puisque si le conseil était limité dans sa capacité de dépenser, il ne pourrait accomplir les fonctions prévues par la loi et par la déclaration de copropriété ce qui mettrait en péril les investissements communs.

Espérant que le bref sommaire de la gestion du budget de la copropriété puisse vous aider dans l'exécution de vos fonctions en tant qu'administrateurs du 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](http://WWW.LAUCANDRIQUE.CA)**

# Évènements 2014

## La Soirée du CONDO

19 mars 2014

### Plan de garantie – Experts en bâtiment

Vices cachés, des honoraires onéreux à prévoir?  
L'après cinq ans. Responsabilités du promoteur.  
Recours du syndicat. Jurisprudence.

Conférenciers : Gheorghe Cepreaga de AMEC  
Me Avelino De Andrade

## Le CONDOWeek-end

26 avril 2014

### Façades, stationnements, tours d'eau

Loi 122 : comprendre, planifier et réaliser. Impact de l'exigence des inspections aux 5 années. Position de la Régie du bâtiment. Impact financier et financement des travaux. Responsabilité des administrateurs.

Conférenciers : Me Paul-André LeBouthillier,  
Me Avelino De Andrade

## Entrée Gratuite

## COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2014

COMMUNICATION  
Condo MARKETING

8 NOVEMBRE 2014

CHÂTEAU ROYAL

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

• **Seulement 49 \$** / personne (taxes en sus) •

**Cours de formation...  
POUR une copropriété  
MIEUX gérer!**



2014

## Gratuit pour nos membres

### La déclaration de copropriété • Me Paul-André LeBouthillier

Introduction à la copropriété divise et le registre du syndicat  
Date : 5 février 2014 • 19h00

### Les finances et fonds de prévoyance

Date : 5 mars 2014 • 19h00

### Les organes de décision et la gérance • Me Paul-André LeBouthillier

Date : 7 avril 2014 • 19h00

### Les charges communes • Me Karl De Grandpré

Gestion des charges communes  
Date : 7 mai 2014 • 19h

### Les assurances • Bernard Bousseau

Racine et Chamberland

Date : 17 septembre 2014 • 19h00

### Les nuisances

Locataires et le respect des règlements  
Date : 15 octobre 2014 • 19h00

Inscription en ligne sur **EXPOcondo.ca**

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La **Remise à neuf FENESTRA™**

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

## Bonne nouvelle!

**Visionnez en ligne dès  
maintenant les vidéos des  
Évènements 2013**

Consultez les documents de présentation  
Questionnez les conférenciers.



### **Offert sans frais pour un temps limité seulement.**

Gratuit en tout temps pour les membres de Condo Conseils, usagers  
des sites Internet Condo Réseau et partenaires de CondoMarketing.

#### **Le CONDOWeek-end**

Samedi 20 avril 2013

##### **Gestion de sinistres**

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

Gestion des sinistres – Quoi faire – Prendre les bonnes décisions – Les responsabilités des administrateurs – Sommes-nous bien assurés?

#### **La Soirée du CONDO**

28 novembre 2013

##### **Couvre sols et insonorisation**

Conférenciers : Me Paul-André LeBouthillier et M. Vincent Moreau de la firme Acousti-Tech/Finitec Canada

Règlements de l'immeuble, projets de rénovation, plans et devis, choix des matériaux, conflits après travaux et jurisprudence.

#### **COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2013**

**9 novembre 2013**

**Organes de décision : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires.**

Conférenciers : Me Richard Lavoie, Me Paul-André LeBouthillier, Me Avelino De Andrade, Me Karl De Grandpré, Me Michel Lévesque, M. Hubert St-Pierre, M. Marc Boyer

**UN SUCCÈS SANS PRÉCÉDENT... Plus de 175 personnes étaient présentes.** Communication CondoMarketing tient à remercier tous les administrateurs participants et tous nos commanditaires et partenaires pour leur support et leur contribution au succès de cet important rassemblement annuel de la copropriété au Québec.

# NOUVELLE RÈGLEMENTATION SUR LA SÉCURITÉ DES IMMEUBLES

## Inspection des façades et des stationnements étagés



Hubert St-Pierre  
Ing.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a annoncé l'adoption du Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment. Les nouvelles dispositions réglementaires sont entrées en vigueur le 18 mars 2013 et elles s'adressent aux propriétaires et aux exploitants des bâtiments, des installations et des équipements assujettis.



Cette nouvelle réglementation devient la norme de référence pour toutes les municipalités du Québec et oblige entre autre l'inspection des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

L'objectif de ce règlement vise à ce que toute façade de bâtiment et parc de stationnement souterrain ou aérien doivent être entretenus de façon à être exempts de tout défaut pouvant compromettre la sécurité ou pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses.

### Façades des bâtiments

Pour tout bâtiment d'une hauteur de 5 étages ou plus hors sol, le règlement publié exige qu'un rapport de vérification soit émis **à tous les 5 ans** par un professionnel en bâtiment confirmant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse et que, s'il y a lieu, des recommandations visant à corriger les défauts pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ont été formulées.

Les façades comprennent le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, les équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches.

Le rapport de vérification doit inclure la localisation et la description des défauts et leurs causes pouvant contribuer au développe-

ment de conditions dangereuses. Il doit aussi inclure la description des travaux correctifs à réaliser pour que les façades du bâtiment demeurent sécuritaires ainsi que l'échéancier recommandé pour leur réalisation.

### Parcs de stationnement

Pour les parcs de stationnement, le règlement requiert qu'une vérification annuelle et documentée soit effectuée par le propriétaire. Le règlement astreint également qu'un rapport de vérification approfondie soit émis par un ingénieur **à tous les 5 ans** confirmant que le parc de stationnement ne présente aucune condition dangereuse. Ce règlement s'applique pour tous les parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol.

### Rapports et registre

Pour chacune de ces inspections, un rapport écrit sera présenté résumant les observations et les recommandations sur les travaux correctifs et/ou préventifs nécessaires pour assurer la sécurité des lieux jusqu'à la prochaine inspection dans 5 ans. Des photos ainsi qu'un plan des façades et du stationnement intérieur montrant les anomalies observées seront remis avec le rapport.

Chaque propriétaire d'un bâtiment pour lequel ces inspections sont exigées doit conserver, sur les lieux, un registre contenant les renseignements et les documents pertinents à des fins de consultation par la Régie. Ce dernier doit également contenir tous les rapports d'inspection et les plans des façades et de structure.

► **Lors de la présence d'une condition dangereuse, il faut :**

- Mettre en place des mesures d'urgence;
- Prévenir la Régie;
- Fournir un échéancier des travaux;
- Faire les réparations nécessaires;
- Obtenir un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades et/ou du stationnement.

**Fréquence des rapports d'inspection :**

Pour les façades, le rapport initial doit être produit selon les échéances suivantes :

- Bâtiment construit avant 1968, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2015**;
- Bâtiment construit entre 1968 et 1988, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2016**;
- Bâtiment construit entre 1988 et 1998, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2017**;
- Bâtiment construit entre 1998 et 2003, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2018**;
- Au 10<sup>e</sup> anniversaire pour un bâtiment de moins de 10 ans.



Pour les stationnements, le rapport initial doit être produit selon les échéances suivantes :

- Le propriétaire d'un stationnement doit obtenir un rapport de vérification approfondie entre 12 mois et 18 mois après la fin de sa construction.
- Si le stationnement a plus d'un an et moins de 5 ans le 18 mars 2013, un rapport doit être produit avant le 18 mars 2014. Cette vérification n'est cependant pas exigée si l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux de construction a rédigé, moins de 18 mois après la fin des travaux, un rapport répondant aux mêmes exigences que celles d'une vérification approfondie.
- S'il s'agit d'un stationnement construit depuis plus de 5 ans, le propriétaire doit obtenir un rapport de vérification dans les 3 années suivant le 18 mars 2013.
- Par la suite, le propriétaire doit obtenir un rapport de vérification approfondie tous les 5 ans. Une vérification doit aussi être effectuée à la suite de tout événement pouvant avoir une incidence sur le comportement structural du stationnement.

Pour plus d'information vous pouvez consulter le site [www.rbg.gouv.qc.ca/batiment](http://www.rbg.gouv.qc.ca/batiment).



**NOS AVANTAGES  
ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ**

Des contrats d'assurance adaptés  
aux besoins des syndicats de copropriétés  
et des copropriétaires



**LE COURTIER QUI TRAVAILLE  
POUR VOUS**

**GROUPE DPJL**  
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100  
Châteauguay, QC J6K 3B4

1 877 665.DPJL

Visitez notre site Internet au : [www.dpjl.com](http://www.dpjl.com)

[facebook.com/groupedpj](https://facebook.com/groupedpj)

**Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPAA**  
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
Fellow professionnel d'assurance agréé  
Cell. 514.978.2807 | [rdrouin@dpjl.com](mailto:rdrouin@dpjl.com)

**Isabelle Tisseur**  
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES  
t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | [itisseur@dpjl.com](mailto:itisseur@dpjl.com)



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

## NOUVELLES DE LA CORGEC

### PRÉCISION SUR LE COMMUNIQUÉ DE SEPTEMBRE

L'entente de partenariat avec CondoMarketing a été finalisée et entente nous permet entre autres avantage, d'avoir une permanence et un suivi téléphonique pour la Corporation. Nous avons aussi continué nos démarches auprès de NACM afin de finaliser l'approche examen pour les premiers groupes à vouloir obtenir le titre de RCM.

### NACM-RCM

Nous avons finalisé une entente avec NACM, afin que nos membres qui ont subi un échec à un examen lors de la dernière session, puissent reprendre uniquement la ou les parties de l'examen où il y a eu échec. Cette solution quoiqu'intéressante pour les candidats, nous a contribué à un excédent de travail, puisque nous devons effectuer la traduction en français de chacun de ces examens. La traduction a été complétée pour trois (3) examens sur quatre (4). L'examen de droit est un peu plus compliqué puisque nous devons tout reprendre (CCQ vs Common Law). Nous planifions contacter sous peu les candidats afin qu'ils puissent reprendre leur examen.

Nous prévoyons aussi une autre série d'examens pour les dix (10) ans d'expérience et plus en janvier 2014. Afin de compléter la préparation des cours et définir la date de la tenue de l'examen.

### EN TERMINANT

Votre Conseil d'administration est optimiste quant à notre développement futur et les avantages que nos membres, gestionnaires de copropriété, pourront bénéficier à moyen terme.

Les membres du Conseil d'administration de la CORGEC se joignent à moi pour vous souhaiter un très Joyeux Noël et une Année 2014 qui vous permettra de réaliser vos objectifs tant personnels que professionnels.



**Lionel Boucher, gce**  
Président-Directeur Général

**ARGUS**

**PROBLÈMES...**

**Infiltrations  
d'eau?**

**Maçonnerie?**

**Calfeutrage?**

**(514) 624-6536**

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

# Le fonds de prévoyance



Me Karl De Grandpré  
Azran & Associés Avocat Inc.

Le paiement des charges communes (ou des frais de condo) constitue probablement l'obligation la plus connue de la part d'un copropriétaire. Lors de la visite d'un condo à vendre, une des questions principales des potentiels acheteurs constitue de savoir quel sera le montant qui devra être déboursé mensuellement pour le paiement des charges communes. En effet, personne ne veut payer un montant élevé et on accorde souvent à un immeuble où les frais de condo sont bas une importance accrue. Mais c'est souvent dans ces cas que le fonds de prévoyance s'avère insuffisant.

Habituellement, cette perception de la copropriété ne correspond pas au reflet d'une administration qui se veut saine et efficace. En vertu de l'article 1064 du Code civil du Québec, on établit le principe de base à l'effet que « chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071(...) ».

Ainsi, c'est justement l'article 1071 du Code civil du Québec qui stipule que « le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat ».

Enfin, l'article 1072 du Code civil du Québec indique comment la contribution aux charges communes est établie : « annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance. La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint (...) ».

Par la lecture de ces trois articles, on constate que les charges communes peuvent être divisées de deux façons : les charges communes pour les dépenses journalières, et celles reliées aux réparations majeures et au coût de remplacement des parties communes qui seront déposées dans le fonds de prévoyance.

Les sommes dans le fonds de prévoyance ne peuvent donc pas servir à autre chose qu'à ce qui est prévu dans la loi. Ainsi, il

est notamment interdit de piger à même ce compte pour payer un fournisseur ayant rendu des services à la copropriété, pour payer des honoraires professionnels dus à un avocat ou un notaire ou pour payer quoi que ce soit relié à la gestion courante de la copropriété. Si une dépense imprévue s'avère trop élevée pour être payée à même les sommes du compte courant, les administrateurs devront demander une cotisation spéciale à l'ensemble des copropriétaires pour pallier au manque d'argent.

Une autre disposition qui revient souvent dans les immeubles tenus en copropriété divise est de s'en tenir au pourcentage minimum prévu à la loi pour la contribution au fonds de prévoyance. Ainsi, les administrateurs se contenteront de demander aux copropriétaires un 5% des contributions aux charges communes et se considéreront ainsi satisfait de respecter l'article 1072.

Or, rien ne saurait être plus faux. Conformément à l'article 1071, le syndicat doit établir un fonds de prévoyance qui est basé sur le coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. La meilleure façon de procéder demeure pour le Syndicat d'établir un carnet d'entretien où, avec l'aide d'un professionnel, il pourra être établi une liste des parties communes de l'immeuble et leur durée de vie approximative. Par exemple, s'il est établi par un ingénieur que la toiture a une durée de vie de dix ans et que le coût de remplacement est évalué à 10 000 \$, le Syndicat pourra fixer pour cet élément précis une contribution annuelle de 1 000,00 \$ pour les dix prochaines années, ce qui assurera d'avoir la somme requise au moment d'effectuer les travaux correctifs requis; et ainsi de suite pour chacune des parties communes. Cet exercice permettra de réaliser que le pourcentage minimum légal est souvent insuffisant pour assurer la pérennité de l'immeuble.

Par conséquent, il est important de s'assurer que le fonds de prévoyance soit bien garni en permanence. Les sommes déposées serviront à assurer qu'au moment venu, les réparations majeures aux parties communes pourront être faites sans avoir à demander une cotisation spéciale aux copropriétaires. Ainsi, lorsque des futurs acheteurs d'un condo réaliseront que les charges communes sont élevées quant à la partie privative souhaitée, leur premier réflexe deviendra que c'est possiblement une bonne indication que le fonds de prévoyance est bien entretenu, le tout sous réserve des vérifications nécessaires. ▶

LE GROUPE  
**VERTDURE**

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

**1 888 735-6873**



# SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement

Fini les infiltrations d'air

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

La dernière fenêtre que vous installerez

500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUISTE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation

Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE  
**FENESTRA**

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

# Condo Conseils

Service de consultation  
et d'assistance téléphonique  
pour syndicats de copropriété

**Ligne directe pour communiquer  
avec vos conseillers.  
Pour syndicats de copropriété  
membre seulement.**



**Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233**

L'adhésion de votre syndicat à **seulement 199 \$ / année** (taxes en sus). Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service de consultation téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de juristes associés et d'experts-conseils expérimentés est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Votre syndicat est client d'un de nos partenaires participants, alors informez-vous comment votre syndicat de copropriété peut devenir membre de Condo Conseils pour **seulement 149 \$ / année** (taxes en sus).

## Équipe de juristes et conseillers



Vicky Blackburn



Alexandre Weisthoff



Jean-Pascal Lafond



Me Richard Lavoie



Me Charles-Justin  
Nichols



Me Paul-André  
LeBouthillier



Me Stéfania  
Chianetta



Me Michel Lévesque



Me Avelino De  
Andrade



Me Gabrielle Azran



Me Karl De Grandpré



Me Maria Cristina  
Argento



Me Stéphane Audy

Une équipe de conseillers expérimentés au service des syndicats de copropriété du Québec membres de Condo Conseils.



# Copropriété PLUS

**Tous les numéros à consulter en ligne.**  
**Votre syndicat est membre de Condo Conseils!**  
**Vous êtes membre d'un site Condo Réseau!**  
**Vous êtes membre de la Fédération des copropriétaires du Québec!**  
**Vous avez votre Passeport ExpoCondo.ca!**

**Visitez [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca)**  
et demandez votre mot de passe aujourd'hui même.

## Sites Internet CondoRéseau

L'outil Web par excellence des copropriétaires et membres du C.A. À ce jour, plus de 500 syndicats utilisent les sites Condo Réseau. Tous accèdent en privé aux documents de gestion, informations et nouvelles concernant leur syndicat. Le magazine Copropriété Plus du Québec est maintenant disponible aux administrateurs et copropriétaires des syndicats qui adhèrent à Condo Réseau.

# CONDO réseau

Sites Internet pour  
syndicats de copropriété



## Cours de formation... POUR une copropriété MIEUX gérée!



Des cours de formation sont offerts **GRATUITEMENT** aux administrateurs et gestionnaires membres de Condo Conseils. Les cours sont disponibles tout au long de l'année dans diverses régions du Québec afin de vous aider à parfaire vos connaissances.



### Plan de Gestion de l'Actif (PGA)

Rapport d'état d'immeuble, étude du fonds de prévoyance, suivi et audit du PGA et carnet d'entretien.



Grâce à un partenariat exclusif avec la Banque Scotia, les gestionnaires de copropriétés partenaires de CondoMarketing, les syndicats de copropriétés membres de Condo Conseils et de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ), les firmes de gestion membres de la CORGEC, peuvent accéder à des outils visant à rendre les opérations bancaires courantes aussi efficaces que possible, et choisir parmi diverses options bancaires pour obtenir un rendement optimal sur l'argent de la copropriété.



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!

**Remise aux copropriétaires de 50 \$** à chaque nouvelle installation ou 4 mois gratuit à la location.

**Remise aux syndicats de 100 \$** pour chaque nouvelle installation (achats ou locations regroupés). Pour les détails et profiter de cette offre : **514 353-0077**



Programme spécial copropriété - **Escompte de 8 % \***

Planchers BARWOOD PILON, fier partenaire de CondoMarketing et de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ), est heureux d'annoncer la mise sur pied de notre programme d'escompte spécialement conçu pour tous les copropriétaires et syndicats de copropriété membre de Condo Réseau. Le programme s'applique aussi aux membres partenaires et fournisseurs agréés de CondoMarketing. Informez-vous! Présentez votre certificat d'attestation de membre et la confirmation de l'offre au magasin lors de votre prochaine visite.



Service de techniciens en informatique et téléphonie IP pour entreprises.

Obtenez **10 % de rabais** sur le taux horaire.

Offre exclusive aux membres de Condo Conseils et de Condo Réseau.



Perception automatisée des frais de condos à prix exclusif à CondoMarketing. Une tarification exclusive à Condo Perception, offerte en partenariat avec la firme PercepTech. Service de paiement par carte de crédit sécurisé VISA et MasterCard. Pour tous les détails : **1 800 461-1333**



**Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de Condo Conseils et de Condo Réseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.

**Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux clients membres de Condo Conseils et de Condo Réseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : 514 968-0156



Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

Sur présentation du certificat d'attestation, Condo Manager offre en exclusivité aux syndicats membres de Condo Conseils un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**



Cours de formation et certification RCM offerts aux administrateurs et gestionnaires. La certification RCM (Registered Condominium Manager) procure une reconnaissance partout au pays.



**Escompte de 10 %** offert à tous les nouveaux clients membres de Condo Conseils et de Condo Réseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Escompte de 5 % offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.

Information et demande de soumission : **info@monpeintre.ca / 514 705-1245**

# Formulaire d'adhésion



## Renseignements généraux

NOM DU SYNDICAT : \_\_\_\_\_ DATE : \_\_\_\_\_

ADRESSE : \_\_\_\_\_

VILLE : \_\_\_\_\_ PROVINCE : \_\_\_\_\_ CODE POSTAL : \_\_\_\_\_

TÉLÉPHONE : \_\_\_\_\_ TÉLÉCOPIEUR : \_\_\_\_\_ COURRIEL : \_\_\_\_\_

NOMBRE D'UNITÉS : \_\_\_\_\_ NOMBRE DE PHASES REGROUPEES : \_\_\_\_\_

ANNÉE DE CRÉATION DU SYNDICAT : \_\_\_\_\_ NO. REQ : \_\_\_\_\_

CORRESPONDANCE :  FRANÇAIS  ANGLAIS

LE SYNDICAT EST-IL GÉRÉ PAR UNE FIRME DE GESTION ? \_\_\_\_\_ SI OUI, LAQUELLE ? \_\_\_\_\_

ADRESSE DU GESTIONNAIRE : \_\_\_\_\_

### Adresse de correspondance (Si différente de celle de votre syndicat)

NOM DU SYNDICAT : \_\_\_\_\_

ADRESSE : \_\_\_\_\_

VILLE : \_\_\_\_\_ PROVINCE : \_\_\_\_\_ CODE POSTAL : \_\_\_\_\_

TÉLÉPHONE : \_\_\_\_\_ TÉLÉCOPIE : \_\_\_\_\_ COURRIEL : \_\_\_\_\_

**TARIFICATION :** Coût d'adhésion très avantageux  
Seulement **199 \$ / année.**

(Taxes en sus)

**Veuillez émettre votre chèque au nom de :**

**CondoConseils** • 255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5

## ADMINISTRATEURS AUTORISÉS À COMMUNIQUER AVEC CondoConseils

**NOM :**

**ADRESSE :**

**VILLE :**

**PROVINCE :**

**CODE POSTAL :**

**TÉLÉPHONE :**

**TÉLÉCOPIEUR :**

**COURRIEL :**

**NOM :**

**ADRESSE :**

**VILLE :**

**PROVINCE :**

**CODE POSTAL :**

**TÉLÉPHONE :**

**TÉLÉCOPIEUR :**

**COURRIEL :**

**NOM :**

**ADRESSE :**

**VILLE :**

**PROVINCE :**

**CODE POSTAL :**

**TÉLÉPHONE :**

**TÉLÉCOPIEUR :**

**COURRIEL :**

**NOM :**

**ADRESSE :**

**VILLE :**

**PROVINCE :**

**CODE POSTAL :**

**TÉLÉPHONE :**

**TÉLÉCOPIEUR :**

**COURRIEL :**

**NOM :**

**ADRESSE :**

**VILLE :**

**PROVINCE :**

**CODE POSTAL :**

**TÉLÉPHONE :**

**TÉLÉCOPIEUR :**

**COURRIEL :**

**NOM :**

**ADRESSE :**

**VILLE :**

**PROVINCE :**

**CODE POSTAL :**

**TÉLÉPHONE :**

**TÉLÉCOPIEUR :**

**COURRIEL :**

**NOTE :** Il est important de nous aviser de tout changement d'administrateur et/ou d'adresse.

# COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS. 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.**

La Banque Scotia vous offre des solutions simples conçues pour vous aider à épargner et à vous procurer un meilleur rendement sur vos fonds de prévoyance.

Grâce à un partenariat exclusif avec CondoMarketing, les gestionnaires et les administrateurs des syndicats de copropriétés membres de *CondoConseils* et de *CondoRéseau*, peuvent accéder à des outils visant à rendre les opérations bancaires courantes aussi efficaces que possible, et choisir parmi diverses options bancaires pour obtenir un rendement optimal sur les fonds de la copropriété :

<b>Compte d'opérations sans frais :</b> Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations*	ET	<b>Compte de prévoyance à intérêts élevés :</b> Taux d'intérêt sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps. <u>Option A : Compte Accélération Plus pour entreprises</u> <sup>MD</sup> • Pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$ • Taux de 1,10 % en vigueur le 1 avril 2013*** <u>Option B : Compte de trésorerie pour entreprises</u> <sup>**</sup> • Pour des soldes de moins de 25 000 \$ • Taux de 0,70 % en vigueur le 1 avril 2013***
<b>Simplifiez vos opérations bancaires avec <u>un</u> de nos services électroniques Accès Scotia<sup>MD</sup> optionnel :</b>		
<b>Service bancaire en ligne de base :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 \$ par mois par compte</li><li>• 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 opérations par mois.</li><li>• Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes.</li><li>• Transférez de l'argent entre vos comptes et effectuez les arrêts de paiement en ligne</li><li>• Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes</li></ul> <b>Service bancaire en ligne avec l'option de retraits et dépôts directs des frais de condo :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Forfait Bronze Accès Scotia : 15 \$ par mois (gérer jusqu'à 2 comptes et 99 opérations par mois - maximum 2 utilisateurs)<sup>†</sup></li><li>• Frais de soumission de dossier électronique pour effectuer vos retraits et dépôts directs : 15 \$ par dossier</li><li>• Opération préautorisée (débit/paiement) : 0.15 \$ par opération</li><li>• Clé de sécurité (internet) : 40 \$ par utilisateur (frais non-récurrent)</li><li>• Frais d'ouverture de dossier : 100 \$ (SANS FRAIS pour les membres de CondoConseils, CondoRéseau )</li><li>• Frais mensuels : 25 \$ (SANS FRAIS pour les membres de CondoConseils et de CondoRéseau, deux services exclusifs à CondoMarketing)</li></ul>		

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



**Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.**

Montréal Centre-ville, Montréal-est, West-Island, Ville St-Laurent,

Rive-sud, Ville de Québec

Laval, Rive-nord, NDG

Dustin Canuel

Constantina Ioannou

514 465-2254

514 463-1845

[www.banquescotia.com/condo](http://www.banquescotia.com/condo)

<sup>MD</sup> 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. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. <sup>†</sup>L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

# Couvre-sol et insonorisation, certains éléments à ne pas oublier.



Me Paul-André LeBouthillier  
Avocat

Les revêtements de sol et plus particulièrement les planchers de bois sont souvent une source de conflit dans les copropriétés. Plus particulièrement, les copropriétaires et les administrateurs sont soucieux du confort de tous et de la problématique reliée au bruit qu'un revêtement de plancher en bois peut occasionner.

Bien des copropriétés ont choisi de réglementer à même leur déclaration de copropriété le type de plancher qui peut être installé, mais est-ce suffisant? Et est-ce que cela règle tous les problèmes? Et surtout comment réagir lorsqu'un problème survient dans votre copropriété?

Si en tant qu'administrateur, vous êtes confronté à un litige relié à l'installation d'un plancher de bois ou autre, voici ce que nous vous suggérons de faire.

Dans un premier temps, vous devez évidemment vous référer à votre déclaration de copropriété. Ce document comme vous le savez est la base de vos règles de vie.

Vous devez donc identifier dans la déclaration de copropriété s'il y a des dispositions qui traitent directement ou indirectement de l'installation des planchers. N'oubliez pas que chaque déclaration est différente alors évitez de vous comparer avec le voisin et concentrez-vous sur le contenu de votre propre déclaration.

Après une lecture attentive de votre déclaration de copropriété vous constaterez probablement un ou plusieurs des éléments suivants :

## a. Présence de clauses claires dans la déclaration

Si votre déclaration comporte ce type de clause, par exemple une clause indiquant que seulement un revêtement de tapis est permis ou encore une clause indiquant le type de plancher de bois pouvant être installé tout en précisant une norme d'insonorisation, vous avez bien évidemment l'obligation de respecter ce type de clause.

Tout défaut de respecter la déclaration de copropriété exposera, le Syndicat, les copropriétaires ainsi que les administrateurs à des recours légaux.

## b. Présence de clauses indirectes;

Certaines déclarations ne comportent pas de clause portant directement sur le revêtement de sol, mais toutefois il est souvent possible de retrouver des clauses plus générales qui peuvent s'appliquer.

Nous pouvons penser à une clause demandant d'obtenir l'approbation des administrateurs avant de faire tous travaux dans une partie privative.

La définition des parties privatives et parties communes est donc très importante, car parfois le plancher sera une partie commune,

par conséquent, la décision de le changer n'appartient pas à un seul copropriétaire.

Également, dans la majorité des cas, le sous-plancher sera une partie commune, évidemment si la modification du revêtement de sol affecte une partie commune, des autorisations précises sont requises.

Il est donc important de bien cerner vos parties privatives ainsi que vos parties communes afin de vous assurer que cela aura ou non un impact sur l'installation d'un plancher de bois.

## c. Absence totale de clause;

Il est aussi possible que la déclaration de copropriété ne comporte aucune clause (ce qui sera quand même surprenant).

Si par malheur, il n'y a aucune clause qui s'applique, cela ne veut pas dire que c'est le « free for all » et que vous pouvez faire n'importe quoi.

En effet, en aucun moment vous ne pourrez affecter les parties communes sans le consentement requis.

De plus, vous ne pourrez pas faire des travaux qui risquent de compromettre la structure de l'immeuble.

Maintenant que vous avez pris connaissance de votre déclaration, que faire si vous avez un problème? Dans les faits, la majorité des situations problématiques tirent leur origine à la suite d'une plainte pour du bruit jugé excessif par un voisin (souvent le copropriétaire situé en dessous).

Dans un premier temps, vous ne devez pas oublier que ce n'est pas le rôle premier des administrateurs d'un syndicat de copropriété de régler les conflits internes entre-deux ou plusieurs copropriétaires.

Toutefois, même si dans certaines situations le syndicat pourrait ne pas avoir l'obligation d'agir, voici les principaux recours qui s'offrent à un syndicat si un copropriétaire décide d'installer un plancher qui ne respecte pas la déclaration et/ou qui est bruyant.

- i) Le recours à une ordonnance d'injonction et une demande pour dommages et intérêts

Ce recours se fondera principalement sur l'article 1080 du C.c.Q. la procédure aura pour objectif de forcer le copropriétaire à se conformer à la déclaration de copropriété advenant qu'un plancher ait été installé sans que les dispositions de la déclaration soit respecter. Cela pourra signifier que le copropriétaire devra retirer le nouveau plancher ainsi installer.

Une demande en dommages pour le préjudice que subit le syndicat à la suite du comportement fautif d'un copropriétaire peut aussi être présentée. Le syndicat devra alors prouver son dommage ainsi que le lien de causalité avec la faute commise par le copropriétaire fautif.



► Évidemment, des recours seront aussi offerts au(x) copropriétaire(s) qui affirme (nt) être victime d'un dommage causé par le résultant d'un plancher, mais nous n'en traiterons pas dans le présent article.

Finalement, nous désirons attirer votre attention sur une question qui nous est fréquemment posée, soit celle de la norme d'insonorisation à appliquer. En effet, plusieurs administrateurs nous ont demandé si l'installation d'un plancher avec une membrane ayant par exemple un coefficient d'insonorisation FIIC 55 ou 60 (ou tout autre chiffre) est adéquat.

À ce sujet, nous vous rappelons que seul un acousticien peut répondre à cette question. De plus, vous devez faire attention ce n'est pas parce que les matériaux que vous installez sur le sol et/

ou que votre déclaration prévoit une norme d'insonorisation élevée que cela s'avérera efficace en pratique dans votre immeuble.

En effet, le niveau de performance d'une membrane sera variable selon le type de construction de votre immeuble, par exemple, la performance acoustique ne sera pas la même si vous avez une dalle de béton de 12 ou 6 pouces ou l'absence de celle – ci. Il est donc important de vérifier en pratique ce qui est adéquat dans votre immeuble. Cette vérification sera surtout très importante si vous désirez modifier votre déclaration de copropriété afin d'y inclure une méthode d'installation minimale qui devra être respectée par les copropriétaires. En effet, vous voudrez ainsi éviter de dépenser de l'argent pour une modification de votre acte constitutif qui en pratique pourra s'avérer inefficace pour différentes raisons. ▶

# On éponge vos soucis

## NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

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

**NUMÉRO D'URGENCE**  
**514.373.6744**

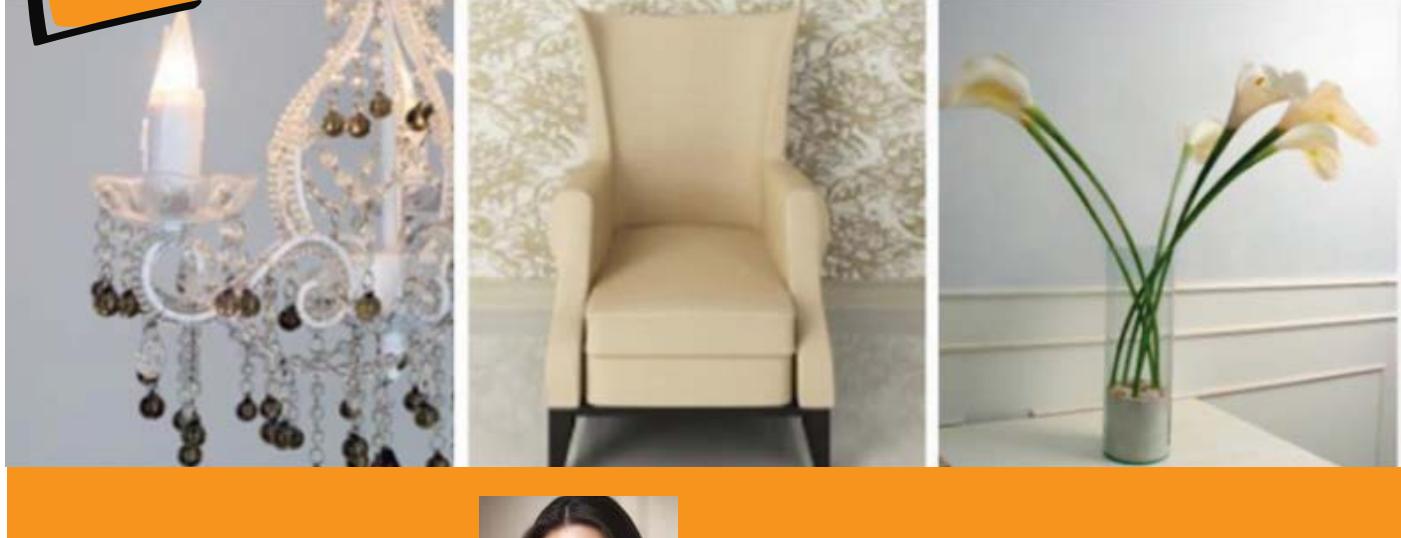


2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7  
[www.rsbsspecialistes.net](http://www.rsbsspecialistes.net)



RBQ 5588 7921 01





Maryse Caron  
Touche & Retouche  
Décoration intérieur

# Du Home Staging à la réno!

L'art d'acheter ou vendre son condo demeure un sujet controversé. Nous sommes souvent assaillis d'informations de partout. Tous les médias sociaux sans exception se lancent la balle pour donner SON point de vue qui est toujours le bon!....

Il y a des gens qui croient que vendre par le proprio est la solution et que les courtiers sont des voleurs. D'autres ne peuvent s'imaginer LA transaction de leur vie sans eux. Faisons-nous appeler à un ou une spécialiste en Home Staging ou non?... « Pourquoi investir si je vends de toute façon?... Les acheteurs pourront rénover à leur goût! »

Évidemment s'emboîte l'opinion des amis de la famille et des collègues brefs, il y a de quoi en perdre son latin!

À l'envers de tout cela il y a les gens qui désirent rénover leur condo pour diverses raisons... Que ce soit investissement pour location, ou l'incontournable : « Chéri on rénove! » Par ici les aventures de monsieur et madame, bricole!!! SOS!!

Soyez sans craintes! Je vais parcourir avec vous, par le biais de chroniques, toutes les questions auxquelles vous pourrez avoir pensé ou non encore! En passant par la vente, l'achat, le Home Staging, la réno, les entrepreneurs... Les règles à suivre pour rénover en copropriété. Quoi faire, ne pas faire, comment choisir ses professionnels... Et pourquoi ne pas en profiter pour vous glisser des trucs déco?

Ensemble nous allons démythifier le monde de la rénovation! C'est un rendez-vous pour les prochains numéros du Copropriété Plus et sur le site de la Fédération des Copropriétaires du Québec. ▶

À bientôt chers lecteurs

# Un entrepreneur peintre, les pièges à éviter!



Par Nicolas Desjardins  
MonPeintre.ca

Lorsqu'est venu le temps de restaurer les peintures intérieures ou extérieures de votre immeuble, le choix du bon entrepreneur peintre est crucial. On peut souvent prendre ce type de travail à la légère et le confier au concierge, à un ami qui le fait à temps perdu ou bien à des membres de l'immeuble. Par contre, certaines règles s'appliquent quand il est venu le temps de faire des travaux de peinture.

Voici les principales étapes et conditions d'un choix gagnant :

## 1 - Liste d'entrepreneurs potentiels

La première étape est de tenter de trouver un minimum de 3 entrepreneurs potentiels qui pourront vous faire une soumission écrite. L'idéal est d'avoir des références d'associations ou de regroupements de syndicats de condo. Si le syndicat de condo est géré par un gestionnaire indépendant, celui-ci aura aussi accès à une base d'entrepreneurs avec qui il a fait affaire dans le passé et à qui il peut faire confiance. Le CAA-Habitation offre aussi un répertoire d'entrepreneurs qui ont subi plusieurs examens de qualité et de contrôle pour détenir la certification CAA-Habitation. Il y a toujours les outils traditionnels comme les pages jaunes ou bien les répertoires internet qui vous feront travailler un peu plus pour s'assurer des compétences du candidat, mais qui peuvent aussi être une bonne façon de dénicher un bon entrepreneur.

## 2 - L'entrepreneur Peintre

Pour commencer la relation d'affaires avec un entrepreneur, plusieurs signes avant-coureurs peuvent vous permettre de trouver l'entrepreneur adéquat. Un entrepreneur qui arrive en retard au premier rendez-vous risque de manquer de ponctualité lors de vos travaux. Est-ce que son attitude vous convient? Est-il aimable et courtois? Est-il facilement joignable? Semble-t-il préoccupé



par le montant de la soumission que par le détail des travaux? Est-il en mesure de vous démontrer son expérience? A-t-il un portfolio ou des références d'anciens clients dans votre secteur? Finalement, méfiez-vous des entrepreneurs qui vous demandent un dépôt et qui se disent prêts à commencer les travaux le lendemain matin. Habituellement un entrepreneur de qualité a un agenda assez occupé.

## 3 - Les associations professionnelles et la CCQ

Un entrepreneur spécialisé en peinture doit absolument détenir une licence en règle de la Régie du Bâtiment du Québec ([www.rbg.gouv.qc.ca](http://www.rbg.gouv.qc.ca)).

**Hydro Solution**  
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage  
La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

<p><b>Avantages à la location</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun investissement en capital</li> <li>• Pièces et main d'œuvre garanties à vie</li> <li>• Option LOCATION PLUS : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans</li> </ul>	<p><b>Avantages à l'achat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garanties : Réservoir : 10 ans, Éléments et thermostats : 10 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an</li> <li>• Nouveau produit disponible à l'achat seulement : Chauffe-eau 3 éléments (60 G)</li> <li>• Soumission personnalisée</li> </ul>
---	---



On le loue !

On l'achète !

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

**Spécial pour l'ASQC** Obtenez un rabais de 50\$ à l'achat ou 4 mois gratuit à la location.  
Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Montréal : 514 353-0077 • Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077  
[infohs@hydrosolution.com](mailto:infohs@hydrosolution.com) • [www.hydrosolution.com](http://www.hydrosolution.com)

► Lorsqu'il s'agit de la peinture des parties communes et surfaces extérieures d'une bâtie et que la transaction se fait entre le syndicat de condo et l'entrepreneur il est obligatoire que l'entrepreneur soit un employeur enregistré à la Commission de la Construction. Il est difficile de vérifier si celui-ci a son numéro d'employeur puisque la CCQ ne donne pas cette information, mais par contre vous pouvez demander une preuve en annexe de la soumission. Les peintres qui travailleront sur votre projet devront aussi détenir leur certificat de compétence émis par la CCQ. Finalement, vous pouvez aussi vérifier si l'entrepreneur a fait l'objet de plainte auprès de l'Office de la Protection du Consommateur ([www.opc.gouv.qc.ca](http://www.opc.gouv.qc.ca)).

#### 4 - La soumission et le contrat

Il est important d'exiger une soumission écrite de son entrepreneur. Se fier à la parole de son entrepreneur est l'erreur la plus fréquente lors de litiges présentés à la cour des petites créances. Une soumission devrait être très détaillée pour faire face à toute éventualité lors des travaux. Il est très important de bien évaluer votre besoin avant de contacter l'entrepreneur. Il est facile de s'embarquer dans des extras inutiles lorsque l'entrepreneur est un bon vendeur. Magasiner les matériaux avant de rencontrer son entrepreneur est un bon moyen de déterminer nos besoins. Il

est aussi important de se fixer un budget réaliste et de réévaluer celui-ci si nécessaire lorsque les trois soumissions sont complétées. Par la suite, le contrat devrait être semblable à la soumission écrite si celle-ci est bien détaillée. Le contrat devrait inclure toutes les modalités de paiement, la description détaillée des travaux, les coordonnées de l'entrepreneur, le détail des garanties et les exclusions.

#### 5 - Les assurances

Vous pouvez exiger une preuve d'assurance de votre entrepreneur. Celle-ci devrait couvrir les accidents du travail et une assurance de responsabilité civile couvrant tous les travailleurs. Le minimum est de 1 million de dollars, mais la norme est maintenant de 2 à 5 millions de dollars.

Une bonne planification et recherche pour un projet de petite ou grande envergure sont toujours essentielles pour réaliser des travaux réussis. ▶



Bonne peinture!

RBQ 5628 0779 01

ISO-9002



##### Spécialités:

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

[www.concordia-rb.com](http://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!*

**Roger Leroux**  
Estimateur



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

*Calfeutrage-Étanchement  
Colmatage de Fissure  
Imperméabilisation*

*Rénovation / Restauration  
Rejointement de briques  
Membrane Hydrofuge*

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

Courriel : [etancheitetotale@hotmail.com](mailto:etancheitetotale@hotmail.com)  
[www.etancheitetotale.ca](http://www.etancheitetotale.ca)

# Quelques trucs pour respecter les normes acoustiques en changeant ses planchers.



Par Vincent Moreau  
Acousti-Tech

Vous connaissez certainement l'un des litiges rencontrés dans les multilogements: les bruits d'impact (talons hauts, objets qui chutent, déplacement de meubles, etc.). Avec l'évolution des couvre-planchers dans les condominiums (du tapis aux planchers de bois), l'insonorisation est donc devenue une préoccupation majeure autant dans la rénovation que dans la construction neuve. Avant d'acheter une unité de copropriété, les acheteurs se questionnent de plus en plus sur les performances acoustiques.

Donc, comment peut-on changer ses planchers tout en respectant les normes acoustiques? Voici quelques questions/réponses qui vous guideront dans votre projet.

## 1. Quelle est la différence entre un FIIC et un IIC et quelles sont les normes actuelles?

L'IIC est l'indice de mesure obtenue par des tests acoustiques standardisés qui sert à comparer les valeurs acoustiques d'un assemblage dans un bâtiment. L'FIIC signifie "Impact Insulation Class", soit le coefficient de transmission des bruits d'impact. Dans l'industrie, ces valeurs acoustiques vous seront données sous deux formes: soit en IIC, soit en FIIC. Elles se réfèrent à une même mesure, excepté que l'IIC indique que les essais ont été effectués en laboratoire et que pour le FIIC, l'ajout du F signifiant "Field", les essais ont été effectués en chantier (dans le bâtiment). Les résultats obtenus en laboratoire (IIC) sont généralement plus élevés que ceux obtenus en chantier (FIIC) pour la simple raison que la qualité de construction du laboratoire est supérieure et que son étanchéité relativement aux fuites sonores est toujours plus grande. Lors de l'achat d'une membrane acoustique, il est donc primordial de comparer les valeurs publiées dans des conditions similaires.

Pour ce qui est des normes actuelles au niveau de l'acoustique, pour un assemblage plancher/plafond dans les bâtiments multifamiliaux de plus d'un étage, le Code National du Bâtiment (CNB) n'exige pas de minimum de performance acoustique, mais recommande toutefois un FIIC de 55 pour procurer un minimum de confort aux occupants.

## 2. Est-ce qu'une bonne membrane acoustique sous le plancher de bois égale un tapis?

Au niveau de l'acoustique, le tapis sera toujours un matériau supérieur. Il ne faut pas penser qu'un plancher de bois sur une membrane acoustique peut offrir un rendement acoustique équivalent à celui d'un tapis. Toutefois, le tapis étant un choix de moins en moins populaire en comparaison au plancher de bois, il importe d'identifier des solutions acoustiques propres aux structures de chacun des bâtiments afin de procurer un rendement acoustique optimal aux occupants d'une copropriété.

## 3. Est-ce que la structure du bâtiment influence les performances acoustiques?

Il existe différents types de structure de bâtiment tels que le béton, la structure à ossature de bois, structure hambro, etc. Chacune des ces structures offre des performances acoustiques différentes l'une de l'autre, par conséquent il va de soi que la performance acoustique plafond/plancher du bâtiment va aussi être différente d'une structure à l'autre. À noter que les performances acoustiques peuvent aussi varier pour une structure semblable. Par exemple, une dalle de béton FIIC 27 versus une dalle de béton FIIC 34 ne donnera pas le même résultat acoustique final, peu importe la solution acoustique choisie. Il y a toujours des variations de résultats d'un édifice semblable à l'autre.

## 4. Est-ce qu'il faut se soucier du côté mécanique et de la compatibilité entre la membrane et le plancher?

Le choix d'une membrane acoustique ne s'arrête pas à la performance acoustique de celle-ci. Il faut prendre en considération sa force mécanique et compatibilité par rapport au plancher, afin de s'assurer une tranquillité d'esprit et éviter les problèmes de plancher. Posez-vous ces questions sur la membrane:

- Peut-elle s'endommager facilement avant, pendant et après l'installation?
- Est-ce que cette membrane est adéquate pour le type d'installation choisie (installation collée ou flottante)?
- Pourra-t-elle conserver ses propriétés acoustiques dans le temps et sous la pression, ainsi que ses propriétés physiques dans le temps (épaisseur, stabilité structurale, etc.)?
- Offre-t-elle une compatibilité avec les produits de revêtement de plancher?
- Est-ce que la solution acoustique choisie dégage des composés organiques volatils (COV) dans votre habitation?

Pour approfondir le sujet, on vous invite à vous référer au document « Démystifier l'acoustique du bâtiment » d'Acousti-Tech. ▶



# CONDO énergie

## Les Terrasses Paton

### – Un geste pour l'environnement et une économie substantielle.

Soucieux de leur consommation d'énergie, le syndicat des copropriétaires du condominium Les Terrasses Paton a mandaté Fusion Énergie inc. pour réaliser un projet d'efficacité énergétique dans leurs espaces communs selon les recommandations d'un audit énergétique que la firme a réalisé gratuitement.

L'audit a permis au syndicat de faire la lumière sur les coûts d'énergie et d'identifier les ressources qui consomment l'énergie. De plus l'audit a fait ressortir des améliorations permettant de réduire la consommation et la facture associée.

Le bâtiment d'une superficie d'environ 26 000 m<sup>2</sup> a été construit en 1982. L'édifice est composé de seize étages. Le stationnement intérieur occupe deux étages. Les besoins énergétiques sont comblés par l'électricité et le gaz naturel, et les coûts s'élevaient à plus de 141 500 \$ annuellement.

Le projet consiste principalement à l'implantation d'un système de commandes centralisées pour adapter le bâtiment à son environnement et de le rendre performant à tous les instants. Des entraînements à fréquence variables sont installés sur les unités d'air d'appoint et sur les évacuateurs pour moduler la quantité d'air à fournir dans l'édifice, en fonction des besoins d'évacuations. Le système de contrôle évalue la quantité d'air qui est évacué par les occupants, et il ajuste la quantité d'air introduite dans l'édifice. Les appareils de chauffage sont dotés de relais triac, et ils sont contrôlés par des sondes de température électronique, permettant de réduire les pertes d'énergie. Des détecteurs de mouvement sont installés dans les stationnements intérieurs pour allumer les appareils d'éclairage au moment nécessaire, lorsque des occupants sont présents dans le

stationnement. Les appareils d'éclairages moins performant ont été substitué par des appareils plus performant, et ayant un cycle de vie plus grand. L'objectif de l'automatisation est d'optimiser la performance des équipements à tous les instants d'opération. De plus, elle vise à créer une synergie entre les divers équipements pour qu'ils opèrent en symbiose, de façon complémentaire pour se bonifier mutuellement.

Fusion Énergie proposait, dans la démarche du projet, d'épauler le syndicat en effectuant la télégestion énergétique du bâtiment. En plus d'enlever un fardeau aux membres du syndicat, celui de se familiariser avec une nouvelle technologie, cela permet de s'assurer d'avoir des experts qualifiés qui effectue le suivi des performances du bâtiment. Cette vision de partenariat à long terme permet d'arrimer les stratégies d'efficacité énergétique déployées. Cela permet de minimiser l'impact du transfert technologique et d'optimiser les performances du projet.

La réalisation de ce projet a bénéficié d'un appui-financier, par le programme "BATEMENTS" d'Hydro-Québec, d'une valeur de 50 687 \$.

Fusion Énergie s'est engagé à ce que les coûts énergétiques ne soit pas supérieure à 95 198 \$ suite à la réalisation du projet. Le projet a réussi à amener les coûts d'énergie à aussi peu que 79 554\$, soit une réduction de 44% de la facture d'énergie. L'argent ainsi épargné pourra être consenti à un autre poste budgétaire, ou tout simplement investi dans le fonds de prévoyance du syndicat.

Grâce à la réalisation de ce projet, le syndicat des copropriétaires du condominium les Terrasses Paton a réduit ses dépenses, tout en augmentant les valeurs des copropriétés. Il a également posé un geste concret pour l'environnement en réduisant son empreinte écologique. ▶

CONDO LES TERRASSES PATON		ÉCONOMIE POUR 12 MOIS						61 615 \$	
4300, place des Cageux, Laval (Québec)									
121 unités									
Coût d'énergie		Consommation 12 mois			Coût/unité/mois		% économie		
Avant		Garantie	Réalisé	Avant	Réalisé	Garantie	Réalisé		
Électricité	96 049 \$	50 078 \$	52 689 \$	66 \$	36 \$	48 %	45 %		
Gaz naturel	45 120 \$	45 120 \$	26 865 \$	31 \$	19 \$	0 %	40 %		
R.S.I.						3,2 ans	1,8 an		
TOTAL	141 169 \$	95 198 \$	79 554 \$	97 \$	55 \$	33 %	44 %		



# Conseils

## pour éviter les infestations parasitaires

Le Groupe Vertdure possède maintenant une nouvelle division spécialisée en gestion parasitaire. V Extermination est présent dans plus de 1000 municipalités au Québec et dans la région d'Ottawa. V Extermination vous donne quelques conseils à mettre en pratique pour tenir loin de votre résidence les envahisseurs tels que : araignée, fourmi brune des champs, blatte, souris, etc.

### Extérieur



Éloigner le bois de chauffage de la résidence.



Garder l'extérieur de la résidence propre.



Éviter d'entrer les plantes dans la résidence sans les traiter et les isoler.



Tenir les mangeoires d'oiseaux à distance de votre demeure.



Éliminer les entrées potentielles d'envahisseurs (solage, toiture, etc.).

### Intérieur



Garder la résidence propre en tout temps.



Minimiser les sources et problèmes d'humidité.



Faire vérifier les clapets d'égout.



Au retour de voyage, laver la totalité des vêtements rapportés.



Éliminer les entrées potentielles d'envahisseurs (portes, fenêtres, etc.).

Nous vous invitons à consulter le site [Vextermination.ca](http://Vextermination.ca) afin d'obtenir de plus amples informations sur nos services offerts et notre expertise.

  
**Extermination**  
GESTION PARASITAIRE

**Vextermination.ca**  
**1 888 735-5534**



## L'identification des risques de dégât d'eau



Par Marc Boyer  
Groupe MB  
Partenaire de LaucAndrique

Depuis quelques années on note un nombre impressionnant de réclamations d'assurance au niveau du secteur de la copropriété au Québec. La principale cause est les dégâts d'eau.

Depuis environ un an, certains assureurs se retirent du marché de l'assurance de l'immeuble de copropriété. Le marché des particuliers propriétaires de condominium ne semble pas encore trop affecté. Pour le syndicat la situation est telle qu'il est maintenant commun d'avoir une franchise de 25 000 \$ ou 50 000 \$ pour une couverture de dégât d'eau, et que certains doivent maintenant faire face à une situation très précaire et inconfortable à savoir, aucune couverture pour un tel risque. Vous devez tout faire pour ne jamais vous trouver dans une telle situation.

Au niveau financier, les administrateurs doivent maintenant s'attarder à mettre en place une stratégie et un plan d'action afin de s'assurer d'avoir les fonds nécessaires au moment opportun et des outils afin de pouvoir récupérer la franchise.

Au niveau de l'immeuble, la prévention et le carnet d'entretien prennent maintenant tout leur sens.

Voici donc une liste préliminaire des risques potentiels que tout programme de prévention ou carnet d'entretien devrait prendre

en considération : l'identification des risques au niveau des équipements et accessoires de plomberie à l'intérieur des parties privatives. En deuxième lieu, lors du prochain article nous aborderons l'aspect enveloppe du bâtiment, les sources extérieures de l'immeuble et les fondations.

◀ Tuyau galvanisé rouillé



### 1. L'alimentation en eau potable

Les principaux réseaux d'alimentation en eau potable que nous retrouvons à l'intérieur des immeubles sont en acier galvanisé, en cuivre ou en PEX (plastique). Dans des immeubles d'un âge certain, il est possible de retrouver une combinaison de tuyaux galvanisés et de cuivre. Si votre réseau en acier galvanisé est de plus de 50 ans, il est souhaitable d'envisager un changement pour le cuivre ou le PEX.



Tuyau PEX



Tuyau flexible

Un vieux système galvanisé peut être obturé à plus de la moitié de son diamètre à cause de la rouille pouvant causer de sérieux problèmes de pression et de qualité de l'eau.

Bien que la durée de vie d'un réseau en cuivre soit très élevée, les réseaux de tuyau en PEX sont de plus en plus populaires dans les nouvelles constructions pour des raisons économiques et de facilité d'installation. Malheureusement le tuyau en PEX est plus facile à percer avec une vis ou un clou par le copropriétaire bricoleur. Il ne suffit que d'un tout petit trou pour causer de très gros dommages.

L'inspection du réseau complet de votre immeuble est pour ainsi dire très difficile si vous n'avez pas de trappes d'accès. L'utilisation d'équipement électronique ou de caméra peut être nécessaire.

La jonction entre le réseau de tuyau rigide et vos appareils, est normalement assurée par une valve d'arrêt et d'un tuyau flexible. Il est préférable que ce dernier soit revêtu d'une armature métallique, car il est plus résistant que le tuyau de caoutchouc ou plastique.

Tout assureur aimera que votre programme de prévention prévoie le remplacement aux 5 ans des tuyaux flexibles des laveuses à linge, lave-vaisselle et de lavabo de salle de bain et de cuisine par des équipements répondant aux normes canadiennes de CSA et qu'un registre soit maintenu à jour. De plus, vos règlements d'immeuble devraient prévoir que ce remplacement soit effectué par un professionnel qualifié afin de s'assurer d'une conformité des travaux et de protéger vos copropriétaires en cas de poursuite suite à un sinistre.

### 2. Les chauffe-eau

Qui n'a pas entendu parler de quelqu'un dont son chauffe-eau a fait défaut ? Qui n'a pas entendu quelqu'un demander pourquoi changer son appareil s'il ne coule pas ? Avez-vous déjà vu les dommages que 60 gallons d'eau peuvent causer ?

Dans le terme « programme de prévention », il y a le mot prévention qui signifie un ensemble de mesures destinées à prévenir certains risques. Vous devez faire en sorte que votre déclaration de copropriété ait une clause obligeant le remplacement des chauffe-eau aux 10 ans et le maintien d'un registre.

Afin d'économiser davantage d'énergie, il est avantageux d'isoler l'appareil avec une enveloppe et d'isoler les tuyaux d'alimentation d'eau chaude. Pour les immeubles multi logements, il est maintenant obligatoire d'installer sous les chauffe-eaux un bac de récupération.



### ► 3. Le système de drain et d'évacuation des eaux usées

Ici encore, en fonction de l'âge et du type de construction de votre immeuble, les matériaux utilisés pour le drainage des eaux usées et pluviales peuvent variés. Il est fréquent que les parties visibles sous les lavabos soient en ABS et nécessite peu d'entretien.

En présence de fonte, il est préférable de la faire inspecter par un professionnel qualifié, car elle a une durée de vie d'environ 50 ans. Si elle n'est pas trop avancée en âge et qu'elle n'est pas craquée, percée ni pourrie, votre inspecteur vous recommandera sûrement de la garder. On retrouve souvent la fonte pour l'égout vertical, car elle a des propriétés d'insonorisation. Dans le cas d'un drain en fonte se trouvant sous le plancher du sous-sol il est préférable d'en faire vérifier la condition à l'aide d'une caméra.

La fréquence du nettoyage de votre égout vertical est fonction des habitudes alimentaires des copropriétaires. Des déversements de graisse et d'huile et l'utilisation de broyeur à déchet pourront nécessiter un nettoyage plus ou moins fréquent. Cet équipement est normalement considéré comme partie commune et l'entretien doit être assuré par le syndicat.

Des clapets anti retour devraient protéger toutes les unités contre un éventuel refoulement. Même au 7e étage vous pouvez être victime d'un refoulement causé par un tuyau bloqué.

### 4. Les valves

Votre inspection doit prévoir la vérification de la valve d'entrée d'eau principale de l'immeuble et de chaque unité d'habitation. Pourquoi ne pas en profiter pour laisser une note aux copropriétaires de l'endroit où elle se trouve, car la plupart du temps ils l'ignorent.

Ensuite votre attention devrait être portée à la valve au-dessus du chauffe-eau et sous la toilette. Si elles sont absentes, elles doivent être installées, car ces 2 valves sont obligatoires. Toute la ligne d'alimentation en eau de la salle de bain devrait être protégée par une valve thermostatique afin d'éviter les brûlures.

Nous retrouvons maintenant sur le marché différents équipements électroniques et sondes pouvant être installés à des endroits stratégiques de votre unité afin de vous avertir en cas de fuite. Certains sont également munis de valves d'arrêt automatique coupant l'alimentation d'eau de votre unité.

La tenue d'un registre d'inspection et de remplacement d'équipements combiné à une visite annuelle effectuée par une entreprise qualifiée, mettra en confiance votre assureur et avoir un impact positif sur vos primes et l'assurabilité de votre immeuble. Peu dispendieuses, ces inspections peuvent être effectuées en même temps que l'inspection annuelle de votre système incendie. ►

**24/7**

URGENCE  
DÉGÂT D'EAU,  
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT  
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



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

*La solution à la copropriété*

**Le multiservice après sinistre**

**groupemiro.com**

**24/7**

RÉSIDENTIEL  
COMMERCIAL  
INDUSTRIEL



**groupemiro.com**

**450 468 2033 • 1 800 267 2033**

On protège votre actif

– Prolonger la durée de  
vie de vos tapis...

## C'est payant!



Par François Carmichael  
Jan-Pro Entretien ménager

Depuis longtemps, on a considéré l'entretien ménager uniquement comme une dépense. Cette tendance a eu comme conséquence que les gestionnaires et administrateurs de syndicats de copropriété ont basé leurs décisions concernant l'entretien ménager uniquement sur des considérations de coût. Des études récentes démontrent que des programmes bien orchestrés d'entretien ont une influence directe sur la valeur de la démarche, que ce soit pour améliorer la qualité de l'air ou pour prévenir la prolifération des bactéries dans nos espaces communs.

Un programme d'entretien ménager professionnel aide à protéger et à prolonger la durabilité des actifs de la copropriété. Prenons par exemple les revêtements de tapis. Le Carpet and Rug Institute (CRI) établit 5 niveaux d'apparence : neuf, bon, passable, piètre et inacceptable (remplacement nécessaire). La durée de vie d'un

tapis devrait être minimalement de 10 ans. Un bon programme d'entretien fera en sorte qu'un tapis sera encore « Bon » dans 10 ans. Un programme non planifié abaissera le niveau d'un tapis à « Passable » dans 3-4 ans, à « Piètre » dans 4-5 ans et à son remplacement dans 6-7 ans. Un programme déficient abaissera le niveau d'un tapis neuf à Piètre dans un intervalle de un à 3 ans.

Un programme complet d'entretien des tapis comprend 5 étapes :

- 1- Confinement de la saleté;
- 2- Aspirateur;
- 3- Programme de détachage et d'enlèvement des déversements;
- 4- Nettoyage périodique;
- 5- Restauration.

Les fabricants publient des guides qui précisent les procédures et les fréquences d'entretien. Ces procédures et fréquences peuvent varier selon le trafic et certaines conditions. Plusieurs garanties sont basées sur ces recommandations.

Avec l'arrivée de l'hiver, les tapis subiront encore plus l'assaut des souillures et autres dépôts provenant des abrasifs et des sel de déglaçage, qui se traduiront par de l'usure prématuée des tapis si un programme d'entretien n'est pas bien planifié.

Les gestionnaires et copropriétaires auraient avantage à se référer à ces guides et aux clauses des garanties pour établir un programme d'entretien efficace et rentable. Un programme de qualité réduit les dépenses inutiles et préserve la valeur de votre investissement.

N'hésitez pas à demander l'aide d'experts pour vous aider à mettre en place un programme d'entretien ménager professionnel pour vos immeubles. Un programme efficace aide à préserver et prolonger la durée de vie de vos actifs, tout en contribuant à améliorer la qualité de votre environnement. ▶

### Blogue des membres

Un autre service  
de communication  
offert gratuitement  
par  
COMMUNICATION  
CondoMARKETING

### PARTAGER POUR MIEUX GÉRER

Vous pouvez maintenant, à l'aide du **Blogue des membres**, commenter et partager vos expériences, demander l'opinion d'autres administrateurs et communiquer par la suite avec l'un de vos conseillers CondoConseils qui sauront vous guider dans vos décisions pour une meilleure gestion de votre syndicat.

Le blogue est réservé exclusivement aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils, votre service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété. Vous devez être connecté au site CondoMarketing.ca pour y participer. Une autre initiative de CondoMarketing pour des copropriétés encore mieux gérées.

# L'examen annuel des structures de béton



Par Robert Zbikowski  
Amec

La nouvelle loi sur la sécurité des bâtiments exige dorénavant un examen annuel des parcs de stationnements multi-étages ainsi qu'un rapport d'inspection détaillé signé par un ingénieur tous les cinq ans.

Bien que ces examens soient maintenant imposés aux propriétaires d'immeubles pour des raisons de sécurité il y a plusieurs autres avantages à faire effectuer ces examens par des professionnels. Ces structures sont régulièrement exposées à des rudes épreuves, tels que :

- vibrations
- chocs mécaniques
- contaminants environnementaux



Qui, avec le temps attaquent leur résistance et les affaiblissent. Parmi les contaminants environnementaux les ions de chlorure sont probablement ceux qui causent le plus de dommages, car ils corrodent les armatures d'acier qui permettent au béton de résister aux forces de tension. Cette corrosion provoque des fissures, des épaufures et la délamination du béton. Une fois exposées, la corrosion des armatures accélère et finit par causer des dommages irréparables.

L'examen annuel permettra de déceler si des symptômes commencent à apparaître et préparer un plan d'intervention bien organisé. L'objectif est d'allonger la vie de l'infrastructure pour reporter au plus loin possible son remplacement. Les coûts de remplacement peuvent facilement atteindre 100 \$ le pi.ca. alors que des examens et entretiens réguliers ne vont coûter que quelques dollars par pi.ca.

Mis à part les considérations concernant la sécurité, les examens annuels sont un investissement financier modique qui rapporte des gros dividendes. ►

**Perception automatisée des frais de condo**

**CONDO**  
**PERCEPTION**

La perception des frais de condos devient plus facile, sécuritaire et à prix très concurrentiel. **CondoConseils** 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

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

## Condo Conseils

Service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété

Ligne directe pour communiquer avec vos conseillers Pour syndicats de copropriété membres seulement.

Informez-vous comment devenir membre à partir de **SEULEMENT 149 \$ par année.**

**514.996.2233 | 1.855.380.2233**



### CONDO MANAGER

1-866-766-2069

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

Démo gratuit sur [WWW.CONDOMANAGER.COM](http://WWW.CONDOMANAGER.COM)

## Lionel Boucher, GCE

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

Courriel : [allica@videotron.ca](mailto:allica@videotron.ca)  
Tel : 514-718-7795

COMMUNICATION

## CondoMARKETING

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

[www.condomarketing.ca](http://www.condomarketing.ca)



### CondoConseils

Service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété

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

Professionnels et experts répondent à vos questions.

[www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca)

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

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

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

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

Ventes, locations et projets de copropriétés.

## Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres



Patrick Ménard, Président  
Courtier en assurance de dommages  
450 471-8804 ou 1 800 363-1736

## Gaz naturel

**Profitez des bas prix actuels!**

Appelez / Call : **Sylvain D. Clermont**  
**514 380-8398 / 418 780-9803**

## Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

Informez-vous à Condo Conseils

514 996-2233 • 855 380-2233

### CondoRéseau

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

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

Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

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

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

[www.coproprietairesquebec.org](http://www.coproprietairesquebec.org)

Fédération des copropriétaires du Québec

Ensemble pour mieux s'informer et mieux vivre

**CONDO**  
conseils • info • nouvelles

# Et après la Tempête?



Robert A. Drouin  
C.d'A.Ass., F.P.A.A.

Dans les numéros printemps et été 2013 de Copropriété Plus du Québec, nous vous avons expliqué la façon de gérer un sinistre depuis son début jusqu'à son aboutissement, en distinguant, notamment, L'OBLIGATION À RÉPARER de la notion de RESPONSABILITÉ.

Rappelons qu'en vertu de la lecture combinée des articles 1039 et 1073 du Code civil du Québec, le syndicat à l'obligation de réparer les dommages survenus dans les parties communes et ultimement dans les parties privatives, en plus d'assurer les parties communes et parties privatives (sauf les améliorations faites ou acquises par le copropriétaire).

Bien entendu, cette obligation de réparer n'implique pas nécessairement que le syndicat est responsable des dommages. S'il répare, c'est en raison des dispositions légales du Code civil du Québec dans un premier temps et, parfois, aussi parce qu'il est responsable de réparer un dommage (par exemple si la toiture se met à couler,...) tel qu'il est stipulé plus haut (articles 1039 et 1073 C.c.Q.).

Dans la grande majorité des cas, les statistiques démontrent que la responsabilité des dommages relève surtout des copropriétaires, soit par leur faute ou négligence (fenêtre laissée ouverte en plein hiver, baignoire qui déborde suite à l'oubli de fermer le robinet,...), soit encore par le fait d'un bien dont ils sont civilement responsables (laveuse qui se met à couler, chauffe-eau, etc.).

Lorsque le syndicat est amené à devoir faire des débours (ce qui est presque toujours le cas) dans le cadre de la gestion d'un sinistre, il paraît logique, lorsqu'il n'est pas responsable de ce sinistre, qu'il récupère les dépenses auxquelles il a du faire face.

Nous vous proposons donc d'examiner certaines voies que le syndicat peut explorer pour récupérer ses débours...

## LA CAUSE DU SINISTRE

Quel que soit l'assureur (celui du syndicat ou celui du copropriétaire responsable) qui interviendra dans le sinistre, aucun ne couvrira les frais de réparation de la cause du sinistre.

Si, en l'absence du copropriétaire responsable, le syndicat a dû faire intervenir un corps de métier (plombier, électricien, entrepreneur général) pour faire cesser la cause du sinistre et, le cas échéant, la réparer, ni l'assureur du syndicat, ni l'assureur du copropriétaire responsable n'accepteront de couvrir le remboursement de la facture du professionnel que le syndicat aura payé à la place du copropriétaire en question.

**CETTE FACTURE DEVRA DONC, DÉFINITIVEMENT, ÊTRE RÉCUPÉRÉE AU PRÈS DU COPROPRIÉTAIRE RESPONSABLE** par les voies habituelles (demande de remboursement, mise en demeure à défaut de paiement et, éventuellement, recours légal,...)

**RAPPEL** : une telle demande de remboursement adressée à un copropriétaire n'est pas assimilable à une demande de paiement des frais de condo (avis de cotisation). Il n'est donc pas question d'ajouter cette réclamation de remboursement au compte du copropriétaire



comme si c'était la même chose que des frais de condo et, sur cette base, inscrire une hypothèque légale.

Il faut donc clairement identifier les deux séparément dans l'état de compte du copropriétaire.

## LES MESURES CONSERVATOIRES ET D'URGENCE

Il se peut, dans certains cas, que le syndicat ait également à prendre des mesures urgentes en l'absence du copropriétaire responsable.

Par exemple, si malgré l'existence d'un règlement le prévoyant, le copropriétaire n'a jamais remis la copie de la clé de son unité de condo, vous êtes amené à devoir faire venir un serrurier, et dans les cas extrêmes, à défoncer la porte du condo, ces débours (facture du serrurier ou remplacement de la porte du condo) pourront être présentés **À L'ASSUREUR DU COPROPRIÉTAIRE ET/OU AU COPROPRIÉTAIRE**.

Ceux-ci ne sont pas toujours systématiquement remboursés par l'assureur du copropriétaire, mais ça s'est déjà vu.

Par contre, de manière certaine, vous pourrez présenter la facture au copropriétaire responsable, d'autant plus qu'il n'a pas respecté le règlement de l'immeuble suggérant qu'il remette copie de la clé de son unité de condo.

De la même façon, le syndicat pourra éventuellement être amené à devoir prendre des mesures conservatoires afin de réduire les dommages.

Par exemple, l'intervention d'une compagnie spécialisée en gestion de sinistre pourra être nécessaire pour assécher rapidement l'eau qui s'est écoulée dans le ou les condos. Se faisant, cette compagnie permettra peut-être de limiter l'étendue et l'importance des

► dommages (assèchement du logement afin d'éviter la prolifération de bactéries responsables de la moisissure, assèchement des planchers avec des tapis « d'aspiration »).

Ces dépenses conservatoires sont, sans conteste, remboursées par L'ASSUREUR DU SYNDICAT OU PAR L'ASSUREUR DU COPROPRIÉTAIRE À L'ORIGINE DU SINISTRE.

## LA FRANCHISE ET PLUS...

C'est souvent à ce stade que nos membres nous posent des questions.

De quelle façon récupérer la franchise? Puis-je renoncer à faire une réclamation à mon assureur et, dans ce cas, réclamer la totalité des frais de réparation au copropriétaire responsable? Est-ce que le syndicat va pouvoir récupérer 100 % de ses débours?

Voici autant de questions que nous recevons régulièrement.

### a) Avec ou sans assureur?

Trop souvent, les Conseils d'Administration de syndicats pensent qu'il est obligatoire de réclamer à son assurance dès le moment où un sinistre survient.

Rien n'est toutefois moins vrai!

Relisons l'article 2470 du C.c.Q.

**«L'ASSURÉ DOIT DÉCLAKER À L'ASSUREUR TOUT SINISTRE DE NATURE À METTRE EN JEU LA GARANTIE, DÈS QU'IL EN A EU CONNAISSANCE. TOUT INTÉRESSÉ PEUT FAIRE CETTE DÉCLARATION. LORSQUE L'ASSUREUR N'A PAS ÉTÉ AINSI INFORMÉ ET QU'IL EN A SUBI UN PRÉJUDICE, IL EST ADMIS À INVOQUER, CONTRE L'ASSURÉ, TOUTE CLAUSE DE LA POLICE QUI PRÉVOIT LA DÉCHÉANCE DU DROIT À L'INDEMNISATION DANS UN TEL CAS.»**

Il faut rappeler aux administrateurs que tout sinistre couvert doit être déclaré à l'assureur du bâtiment. Le syndicat ne peut pas choisir de ne pas soumettre le sinistre à son assureur au détriment des copropriétaires. Les copropriétaires ne seront pas assurés dans ce cas puisqu'il ne s'agit pas d'un cas d'insuffisance des assurances du syndicat ou d'absence de telles assurances.

De plus, les administrateurs négligents ou fautifs pourraient mettre en jeu leur responsabilité en tant qu'administrateurs du syndicat.

Par contre, il est certain qu'il n'y a pas d'obligation de réclamer (à ne pas confondre avec « déclarer »).

Vous (le syndicat) pouvez fort bien déclarer un sinistre à votre assureur, tout en lui demandant de ne pas intervenir. Dans une telle hypothèse, votre assureur ne fera qu'envoyer un expert pour examiner la situation et établir un rapport pour le dossier de l'assureur advenant une intervention ultérieure. L'assureur ne fera toutefois aucun débours pour couvrir le sinistre si le syndicat a décidé de ne pas « réclamer ». Il y aura cependant une trace au dossier du syndicat chez l'assureur même si ce dernier n'aura pas dû payer pour couvrir le sinistre.

Vous pouvez aussi réclamer directement, auquel cas, votre assu-



reur couvrira le dommage pour sa portion qui dépasse la franchise et pour autant, bien entendu, que le sinistre soit couvert par le contrat d'assurance.

### b) On réclame...sans contestation de responsabilité

Si le Conseil décide de faire une réclamation à l'assureur du syndicat, ce dernier a, en vertu de son contrat d'assurance et de la déclaration de copropriété, une obligation de couvrir les risques usuels et d'indemniser le syndicat pour tous les frais de 100 % de la valeur à neuf de reconstruction.

Si nous reprenons notre exemple où la laveuse s'est mise à couler et a affecté le plancher du voisin d'en bas, et que malgré les mesures conservatoires, le plancher n'a pu être sauvé, ce dernier devra être remplacé.

Lorsque c'est l'assureur du syndicat qui intervient, il est tenu de payer la valeur à neuf de reconstruction. En clair, il ne peut prétendre à une dépréciation du plancher endommagé aux motifs que ce plancher a déjà 10 ans d'existence et qu'en remplaçant le plancher, le copropriétaire va faire une plus-value, puisqu'il va se retrouver avec un plancher tout neuf.

L'assureur du syndicat doit, on le répète, en vertu de son contrat et de la déclaration de copropriété, couvrir la valeur à neuf du plancher, un point c'est tout!

Le syndicat, quant à lui, devra supporter la franchise.

Advenant que le sinistre relève de la responsabilité d'un copropriétaire, le syndicat (non l'assureur du syndicat en raison de la clause de renonciation à subrogation)<sup>1</sup>, pourra réclamer, outre ses dépenses urgentes et conservatoires ou encore liées à la réparation de la cause du sinistre, le remboursement de sa franchise au dit copropriétaire.

(En pareilles circonstances, le syndicat aura pris la précaution d'informer préalablement le copropriétaire de ses intentions et l'aura invité à faire une réclamation à son assureur.)

En effet, la police personnelle d'un copropriétaire comprend deux volets : un premier volet qui couvre les dommages aux biens personnels du copropriétaire et aux améliorations qu'il a faites ou acquises dans son unité de condo, et d'autre part un volet couvrant sa responsabilité civile.

Dans la grande majorité des cas, si la responsabilité du copropriétaire n'est pas vraiment contestable, l'assureur de ce dernier rem-

<sup>1</sup> Voir notre article à ce sujet dans le magazine Copropriété Plus du Québec de l'été 2013

► boursera la franchise du syndicat déduction faite de la franchise de son propre assuré, sur base de la responsabilité civile de son assuré.

**Exemple :** La police d'assurance du syndicat prévoit une franchise de 5,000 \$ pour les dégâts d'eau.

La police d'assurance personnelle du copropriétaire « responsabilité civile » prévoit une franchise de 200 \$.

Le coût des réparations s'élève à 12,000 \$.

Si le Conseil d'Administration a fait une réclamation à l'assureur du syndicat, ce dernier paiera 7,000 \$ au syndicat (total du coût des réparations déduction faite de la franchise de 5,000 \$) pour couvrir les travaux selon valeur à neuf et suivant son contrat.

L'assureur du copropriétaire responsable paiera au syndicat la somme de 4,800 \$ (montant de la franchise du syndicat déduction faite de la franchise de son assuré, soit 200 \$ dans notre exemple).

Le syndicat devra donc, ensuite, réclamer le 200 \$ manquant au copropriétaire responsable en personne.

Rappelons encore que l'assureur du syndicat ne couvre pas les améliorations faites ou acquises dans un condo. Il couvre tout ce qui était aux « plans et devis » laissés par le promoteur. C'est l'assureur du copropriétaire qui couvre la valeur des améliorations.

Ceci vous explique aussi toute l'importance que les copropriétaires informent le Conseil d'Administration de travaux qu'ils feront dans leur condo. Ceci permet non seulement au Conseil de s'assurer que ces travaux n'auront pas d'impact sur l'immeuble, mais aussi d'avoir connaissance des améliorations qui seront faites dans le condo et qui, en cas de sinistre, devront être prises en charge par l'assureur du copropriétaire qu'il soit ou non responsable des dommages.

C'est bien entendu pour cette raison que la grande majorité des déclarations de copropriété prévoient, au « règlement d'immeuble » un article qui oblige les copropriétaires à informer ou obtenir préalablement l'autorisation du Conseil d'Administration de faire des travaux dans les unités privatives (condos).

c) On réclame... la responsabilité civile est contestée

Reprenez !

Un dégât d'eau se déclare au 8<sup>ème</sup> étage de votre immeuble. C'est la tuyauterie d'eau froide qui alimente le condo qui a brisé.

Les condos du 7<sup>ème</sup> jusqu'au 5<sup>ème</sup> étage sont également endommagés.

Il y a pour 100,000 \$ de dommages, et une franchise de 10,000 \$.

Bien entendu, le syndicat introduit une réclamation auprès de son assureur et, d'un même tenant, informe le copropriétaire du 8<sup>ème</sup> étage qu'il estime que sa responsabilité civile est engagée.

Le copropriétaire en question fait, lui aussi, une réclamation à son assureur, non seulement en raison du fait que le syndicat le tient éventuellement responsable, mais aussi parce que son condo est considérablement endommagé.

Les autres copropriétaires affectés par le sinistre, aux étages inférieurs, font une déclaration à leur assureur respectif, mais ne font aucune réclamation.

Rendu à la fin des travaux, le syndicat réclame au copropriétaire du 8<sup>ème</sup> étage, et à son assureur, le remboursement de la franchise de 10,000 \$.

L'assureur du copropriétaire conteste la responsabilité civile de son assuré aux motifs que la déclaration de copropriété n'est pas claire quant à la responsabilité des tuyaux de plomberie, même s'il admet que cette tuyauterie désert exclusivement le condo de son assuré, ceci d'autant que le promoteur a eu l'excellente idée de faire passer les tuyaux qui alimentent le condo du 8<sup>ème</sup> étage, dans la dalle de béton qui en constitue le plancher. En clair, les tuyaux sont coulés dans le béton et il n'est même pas possible de les réparer. Il faut repasser des nouveaux tuyaux.

Dans un cas comme celui-là (cas vécu), il apparaît beaucoup plus compliqué de récupérer la franchise sur base de la responsabilité civile du copropriétaire. En effet, le syndicat se retrouve dans une situation où il devient périlleux de prouver la responsabilité civile du copropriétaire.

En outre, le syndicat, en cas de refus de paiement de l'assureur du copropriétaire, se retrouve devant la question de savoir si la récupération de 10,000 \$ (qui ne peut se faire à la Cour des petites créances qui est limitée à un maximum de 7,000 \$ par demande) vaut la peine d'aller en Cour et payer des frais légaux et d'avocats, sans avoir, par ailleurs, la certitude de récupérer le montant.

Bien souvent, le syndicat va absorber la franchise et fermer le dossier, ou tenter une entente avec l'assureur du copropriétaire.

Rassurez-vous, tout n'est pas fini!

En effet, il existe une autre voie que les assureurs gardent secrètement : la clause d'« absence ou insuffisance d'assurance » et le remboursement de la franchise du syndicat en proportion des dommages aux parties immobilières (privatives) des copropriétaires sinistrés.

## DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

> **Solutions en bâtiment**

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

> **Restauration de bâtiment**

> **Entretien préventif**  
> **Rénovation**



2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7  
**T 450.466.7318 F 514 312.6202**  
[www.rsb.specialistes.com](http://www.rsb.specialistes.com)

RBG 55887921 01

## ► Qu'est ce que c'est que cela?

Le syndicat peut récupérer sa franchise auprès des différents copropriétaires (ou de leurs assureurs respectifs) victimes du sinistre, au prorata de leurs dommages.

Vous ne comprenez pas? C'est pourtant simple.

La grande majorité des polices d'assurances des copropriétaires comprend une clause par laquelle, l'assureur du copropriétaire s'engage à intervenir en cas d'absence ou insuffisance d'assurance du contrat d'assurance du syndicat.

Vous nous direz sans doute que le syndicat a l'obligation en raison de la loi et de la déclaration de copropriété de souscrire une assurance pour les risques usuels avec valeur à neuf de reconstruction et que par conséquent, il n'y a pas de place pour une « absence ou insuffisance d'assurance » dans le chef du syndicat, et vous aurez raison... mais... avez-vous pensez à la « franchise »?

La franchise est, en soi, une « absence ou insuffisance d'assurance », puisque dans une certaine proportion, l'assureur du syndicat ne couvre pas les dommages.

Dans notre exemple ci-dessus, on peut dire que le syndicat a une « absence ou insuffisance d'assurance » correspondant au montant de sa franchise, soit 10,000 \$.

Partant de ce constat **et indépendamment de toute question de responsabilité civile dans le chef d'un copropriétaire**, le syndicat peut aller récupérer sa franchise.

Vous avez bien lu : le syndicat peut s'adresser aux copropriétaires sinistrés et/ou à leurs assureurs respectifs pour récupérer le montant de sa franchise, en proportion des dommages aux parties immobilières (privatives) des copropriétaires sinistrés et se référant à la garantie d'assurance habitation et améliorations se trouvant dans la police d'assurance de chacun des copropriétaires.

Comment cela se passe-t-il?

Il y a au moins deux conditions qui doivent être remplies pour que cela fonctionne :

- 1- Il faut que chaque copropriétaire ait introduit une « réclamation » à son assureur personnel. Si certains copropriétaires sinistrés n'ont pas jugé utile de faire une réclamation à leur assureur, le syndicat ne pourra se prévaloir, auprès de ces copropriétaires ou de leurs assureurs, de la dite clause.
- 2- Le remboursement de la franchise sur base de cette clause, se fait au prorata des dommages de chaque copropriétaire sinistré.

**NOTE :** La garantie d'assurance est applicable :

- Pour la franchise de la police du syndicat (absence ou insuffisance d'assurance);
- Pour un risque non couvert par le contrat d'assurance du syndicat (absence d'assurance et/ou insuffisance d'assurance);
- En cas d'application de la règle proportionnelle sur le contrat d'assurance du syndicat (insuffisance d'assurance).

Dans notre exemple, nous pouvons imaginer que les dommages se répartissent de la façon suivante :

- 8<sup>ème</sup> étage : 50,000 \$ de dommages.

- 7<sup>ème</sup> étage : 25,000 \$ de dommages.

- 6<sup>ème</sup> étage : 15,000 \$ de dommages.

- 5<sup>ème</sup> étage : 5,000 \$ de dommages

- Parties communes : 5,000 \$ de dommages.

Tout d'abord, il est évident que le syndicat ne récupérera pas sa franchise sur les dommages aux parties communes.

Les dommages au 8<sup>ème</sup> étage, représentent 50 % de l'ensemble des dommages.

Ceux du 7<sup>ème</sup>, 25 %. Le 6<sup>ème</sup>, 15 %, et le 5<sup>ème</sup>, 5 %.

La récupération de la franchise (10,000 \$) se fera donc à concurrence de 50 % auprès de l'assureur du copropriétaire du 8<sup>ème</sup> étage, 25 % auprès de l'assureur du 7<sup>ème</sup> étage, et ainsi de suite, 15 % et 5 % pour les autres étages respectivement.

Encore une fois – nous le répétons – si certains copropriétaires n'ont pas fait de réclamation, vous ne pourrez pas récupérer la franchise auprès de leur assureur.

Si, par exemple, le copropriétaire du 6<sup>ème</sup> étage n'a pas réclamé, vous perdrez la possibilité de récupérer 15 % de la franchise.

## d) Le syndicat décide de ne pas réclamer auprès de son assureur

Il se peut que le Conseil d'Administration du syndicat, pour une raison ou une autre (par exemple, parce qu'il ne souhaite pas avoir une augmentation de prime ou de franchise l'an prochain, ou parce qu'il est « tanné » d'avoir des sinistres, toujours à cause du même copropriétaire négligent et qu'il veut lui donner une bonne leçon,...) décide ne pas réclamer auprès de l'assureur du syndicat.

Impossible, pensez-vous? Détrompez-vous, c'est parfaitement possible, et le syndicat a le droit de ne pas réclamer. Rien dans la loi ne dit qu'il doit « réclamer » auprès de son assureur.

Mais, direz-vous, dans ce cas, le syndicat ne pourra pas réclamer au copropriétaire responsable, plus que la franchise, n'est-ce pas? FAUX : le syndicat pourra réclamer les frais de réparation des dommages dans une certaine mesure, auprès du copropriétaire responsable, même au-delà du montant de la franchise qu'il aurait dû supporter s'il avait réclamé auprès de l'assureur du syndicat.

Nous disons « dans une certaine mesure », parce que lorsque vous allez adresser la facture finale à l'assureur du copropriétaire responsable, ce dernier va sortir une carte secrète de sa manche qui s'appelle « la dépréciation ».

En effet, rappelez-vous que si l'assureur du syndicat a l'obligation de couvrir à 100 % de la valeur à neuf, ce n'est pas le cas pour l'assureur du copropriétaire responsable.

En vertu de sa propre police, l'assureur du copropriétaire responsable, en admettant qu'il ne conteste pas la responsabilité civile de son assuré, peut se prévaloir du fait que les planchers à remplacer ont déjà 5 ans (par exemple) et qu'ils ont un certain « coefficient de vétusté », ou encore que la peinture des murs est défraîchie, etc.

L'idée, derrière tout cela, c'est d'éviter que le copropriétaire sinistré ne fasse une plus-value ou ne s'enrichisse à la suite d'un sinistre.

L'assureur du copropriétaire responsable peut donc décider de ne couvrir qu'une portion du prix des réparations en appliquant une dépréciation sur chaque élément qui devra être réparé ou remplacé. ►

- Il peut, par exemple, décider que le plancher à remplacer représente encore, après 5 ans, 80 % de sa valeur à neuf, et ne payer alors que 80 % du coût de remplacement, la différence étant à charge du syndicat par hypothèse.

Nous ne partageons toutefois pas cet avis et déplorons cette façon de faire.

En effet, le Code civil du Québec précise que :

**1457. T** *OUTE PERSONNE A LE DEVOIR DE RESPECTER LES RÈGLES DE CONDUITE QUI, SUIVANT LES CIRCONSTANCES, LES USAGES OU LA LOI, S'IMPOSENT À ELLE, DE MANIÈRE À NE PAS CAUSER DE PRÉJUDICE À AUTRUI.*

*ELLE EST, LORSQU'ELLE EST DOUÉE DE RAISON ET QU'ELLE MANQUE À CE DEVOIR, RESPONSABLE DU PRÉJUDICE QU'ELLE CAUSE PAR CETTE FAUTE À AUTRUI ET TENUE DE RÉPARER CE PRÉJUDICE, QU'IL SOIT CORPOREL, MORAL OU MATÉRIEL.*

*ELLE EST AUSSI TENUE, EN CERTAINS CAS, DE RÉPARER LE PRÉJUDICE CAUSÉ À AUTRUI PAR LE FAIT OU LA FAUTE D'UNE AUTRE PERSONNE OU PAR LE FAIT DES BIENS QU'ELLE A SOUS SA GARDE.*

La personne préjudiciée doit être remplacée dans la même situation que celle qui préexistait au sinistre. Il en va de même pour le

syndicat qui aura fait l'avance des frais de remise en état.

La personne préjudiciée bénéficiera sans doute du fait que les matériaux utilisés sont neufs, mais il reste qu'elle doit être remplacée dans sa situation avant sinistre et n'a pas à supporter les frais d'une dépréciation pour une raison qui ne lui est pas imputable ou qu'elle n'a pas voulu.

Il en va encore plus du syndicat qui aura fait l'avance des frais et qui est finalement encore moins intéressé par le plancher neuf.

Par ailleurs, nous considérons qu'un véritable enrichissement en cas de sinistre ne provient pas du fait que le matériau utilisé pour remplacer celui endommagé est neuf, mais du fait que le matériau serait de plus grande valeur (exemple : remplacer du plancher standard par du plancher exotique dont le prix est trois fois supérieur).

Nous pensons donc que le syndicat devrait faire valoir ce point de vue vis-à-vis de l'assureur qui veut appliquer un coefficient de vétusté et, en tous cas, vis-à-vis du copropriétaire responsable en personne, advenant que le contrat de son assureur autorise ce dernier à se prévaloir d'une dépréciation.

L'unique problème demeure toutefois le fait que lorsque l'assureur du copropriétaire responsable fait signer une quittance au syndicat, il fait en sorte que dans la même quittance, le syndicat renonce à tout recours contre l'assuré.

Par conséquent, soyez attentifs à ce que vous signez avec les assureurs en pareille hypothèse. ►

## 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](http://fusionenergie.ca)

# Le Quai des Éclusiers



Au 4200, rue Saint-Ambroise se trouve la phase III du Quai des Éclusiers, un complexe de copropriétés construit entre 2004 et 2007 par le Groupe Alta-Socam. Le 4200 comprend 94 condos répartis sur 6 niveaux et reliés par deux ascenseurs. Son orientation géographique favorise une lumière optimale à l'immeuble et une vue dégagée sur le canal ou le Mont-Royal. Deux cours sont partagées avec le 4150 et forment un espace intérieur agréable, particulièrement la cour arrière avec esplanade dallée, pelouse, bancs et fontaine, ainsi qu'une cour gazonnée mitoyenne avec le 4250.



Pierre Véronneau, Président  
Le Quai des Éclusiers III

Les condos, de style « loft industriel », sont d'une superficie de 450 à 2 100 pieds carrés; ils sont dotés de plafonds de 10 pieds de hauteur et de très grandes fenêtres; sauf pour les petits studios de 450 pieds carrés, tous les condos sont pourvus de terrasses privatives. L'édifice est construit en béton et le parement est en briques et métal. Les phases III et IV sont communicantes et partagent les espaces communs, dont un vaste garage souterrain et deux espaces de rangement.

Le C.A. du Syndicat assure une gestion responsable de la copropriété. Les contributions communes répondent aux dépenses d'exploitation et le Fonds de prévoyance, déjà bien doté, évolue selon ce qui est déterminé par un plan de gestion de l'actif calculé sur 25 ans. L'entretien des phases III et IV est assuré par un concierge qui habite sur place dans un appartement appartenant au Syndicat de copropriété du 4150 Saint-Ambroise et au Syndicat de copropriété du 4200 Saint-Ambroise.

L'immeuble est situé 800 m. à l'ouest du marché Atwater, dans l'arrondissement du Sud-Ouest (quartier Saint-Henri). Son emplacement privilégié, au bord du canal Lachine, procure aux copropriétaires à la fois un style de vie urbain, à quelques minutes du centre-ville, et la possibilité de profiter du plein air et des espaces verts de Parcs Canada, notamment de la piste cyclable qu'on retrouve tout le long du canal.

Pour les loisirs, les résidants bénéficient en outre d'une piscine intérieure, d'un sauna et d'une salle d'exercice, de même que de kayaks et d'un accès direct au canal grâce à un quai privé aménagé face au complexe. À quelque 150 m. de l'immeuble, on trouve deux terrains de tennis, un parc avec jeux pour enfants, un parc d'exercice pour les chiens et une barboteuse. Le Quai des Éclusiers attire des gens de tous âges : jeunes professionnels, familles ou retraités. Les appartements sont occupés environ à 10 % par des locataires.



Le Quai est desservi par deux stations de métro : Place Saint-Henri, à 0,6 km, et Lionel-Groulx, à 1,5 km, ainsi que par quatre lignes d'autobus accessibles rue Notre-Dame ou au métro Place-Saint-Henri : 191 (Broadway-Provost, à destination de Lachine-Dorval), 78 (Laurendeau), 36 (Monk) et 17 (Décarie). Outre le marché Atwater, on trouve à distance de marche deux supermarchés (IGA, Super C), un grossiste en alimentation (Distribution Aubut), trois pharmacies, ainsi que tous les services : écoles primaire et secondaire, CLSC, caserne des pompiers, banques, caisse populaire, clubs vidéo, restaurants, etc. Le tout nouveau Campus Glen du Centre universitaire de santé McGill est à trois kilomètres du Quai et à une station de métro (Vendôme).

Le Quai des Éclusiers propose un cadre de vie agréable où les résidants vivent en harmonie. Il participe de la vitalité et du dynamisme qui caractérise le Quartier Saint-Henri et, dorénavant, tout l'arrondissement du Sud-Ouest. ▶



**JAN-PRO**  
Systèmes d'entretien  
Information et soumission :  
**1 877 903 0800**

## Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

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

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARPENTEURS - GÉOMÈTRES</b>				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	cag@bellnet.ca
<b>ASCENSEURS</b>				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
<b>ASPHALTE - PAVÉ UNI - TERRASSEMENT</b>				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
<b>ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ</b>				
Condo Conseils	Provincial	Vicky Blackburn	514 996-2233	info@condoconseils.ca
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
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
<b>AVOCATS</b>				
Arya & Charland Avocats	Provincial	Me Marc Charland	450 934-8700	mcharland@aryacharland.ca
Chianetta Avocats	Provincial	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Ksa, Société d'avocats	Québec	Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
Me Avelino De Andrade	Provincial	Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@zaurrini.com
Me Gabrielle Azran	Provincial	Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
Me Karl De Grandpré	Provincial	Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
Me Maria Cristina Argento	Provincial	Me Maria Cristina Argento	450 975-1110	cargento@zaurrini.com
Me Paul-André LeBouthillier	Provincial	Me Paul-André Lebouthillier	514 996-2233	palebouthillier@videotron.ca
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
<b>BÉTON (RESTAURATION)</b>				
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targent@concordia-rb.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andrea Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Services Techniques De Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	infoscaram@groupebsmi.com
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
Gibeau Calfeutrage	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
<b>CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - PLOMBERIE - GAZ NATUREL</b>				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
<b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU</b>				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
<b>COMPTABLES</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, C.A.	Montréal	Massé Éric	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
<b>ECONOMIES D'ÉNERGIE</b>				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppe	450 687-1522	jphuppe@fusionenergie.ca

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX</b>				
Groupe Miro Construction	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société Générale De Construction B.P.F. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	bureau.sgc@gmail.com
<b>ENTRETIEN DE PELOUSE</b>				
Groupe Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	vertdure@vertdure.com
<b>ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)</b>				
Berclo	Québec	Jean-François Cloutier	866 850-1487	info@berclo.ca
Jan-Pro Du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Maintenance Immo	Montréal	Mathieu Potvin Landry	514 993-7539	mpotvinlandry@maintenanceimmo.ca
Pro-Prêt Service D'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
<b>EVALUATEURS AGRÉÉS</b>				
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Prud'homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
<b>EVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
<b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>				
Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossetteetouchette.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com



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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

**RICHARD LAVOIE**  
AVOCAT

10, Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

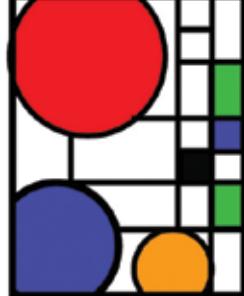
Téléphone : (514) 395-2483  
Télécopieur : (514) 392-7766  
Courriel: richardlavoie.avocat@bellnet.ca



*Spécialiste en conduits de sécheuse*

514 337-5111

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



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](http://FDP 360.com)

COSSETTE & TOUCHETTE inc.  
[www.cossetteetouchette.com](http://www.cossetteetouchette.com)  
info@cossetteetouchette.com  
T. 514.519.1573 F. 514.768.8141

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS</b>				
Co-Immo	Montréal	Caroline Gauthier	514 971-3775	info@co-immo.ca
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyl@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.ca
Gestion Prolab	Québec	Éric Proux		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weistroff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierjulien.com
Laucandrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Provincial	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
<b>GESTION DE PROJETS - CONSULTANTS EN COÛTS - EXPERTS-CONSEILS</b>				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde	514 527-7333	jp@consultantsncp.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
Gestion Lehoux et Tremblay Inc / Alto Inc	Montréal	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
<b>HUISSIER DE JUSTICE</b>				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
<b>IMPRIMERIE</b>				
Back Stage Media	Provincial	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
<b>INGÉNIEURS - BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)</b>				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Ingétec	Provincial	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
ProspecPlus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
<b>La Classique annuelle de golf aura lieu le 27 août 2014</b> au club de golf Les Iles de Boucherville.				
				
Encore une fois, la participation financière de nos partenaires commanditaires permet aux administrateurs des syndicats membres de Condo Conseils de participer sans frais à cet événement toujours très populaire.				
Informations et réservations : 514 380-8398 • info@CondoMarketing.ca				

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
<b>LOGICIELS COMPTABLE</b>				
Condo Manager (CONSULTANTS Ingénium Inc.)	Montréal	Eric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
CondoComptable	Provincial	Vicky Blackburn	888 940-8382	info@condocomptable.com
<b>MAÇONNERIE</b>				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS</b>				
Air Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE</b>				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
<b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
<b>NOTAIRES</b>				
Bélanger Bisaillon Meunier & Associés inc.	Provincial	Michel Lévesque	450 545-1024	mlevesque@bbmlegal.com
Me Gilles Dansereau	Provincial	Me Gilles Dansereau	514 332-0802	gdansere@notarius.net
<b>PAYSAGISTE - AMÉNAGEMENT - ENTRETIEN - ENLÈVEMENT DE LA NEIGE</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca
<b>PEINTRE - ENTREPRENEUR</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
<b>PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)</b>				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptech.ca
<b>PISCINES &amp; PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ - ENTRETIEN - QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
<b>PISCINES ET CENTRE SPORTIF</b>				
H2O	Outaouais	Frédéric Nadon	450 901-3232	frederic@h2o.ca
<b>PLANCHER DE BOIS FRANC - ACOUSTIQUE - INSONORISATION</b>				
Acousti-Tech / Finitec	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	888 630-5040	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com

<b>Z A R A T É + L A V I G N E</b> ARCHITECTES 	 <b>AIR ÉLITE</b> Nettoyage Professionnel de conduits de ventilation et de sécheuse <i>Professional Cleaning                      of air ducts and dryer vents</i> Robert Flowers <b>(514) 878-3828</b>
--	--

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>RÉNOVATION-DESIGN D'INTÉRIEUR-HOMESTAGING</b>				
Espace Concept Design Touche et Retouche	Provincial Montréal	Isabelle Comby Maryse Caron	514 931-4544 514 571-3262	icomby@espaceconcept.ca mcaron@toucheetretouche.com
<b>SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou	450 689-3170	philippe.gauthier@banquescotia.com
<b>SERVICES INFORMATIQUES</b>				
Connextek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connextek.ca
<b>SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION</b>				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc. RSB Spécialistes Après Sinistre	Provincial Provincial	Patrice Asselin Michael Gaucher	450 468-0565 450 466-7318	passelin@groupermiro.com michael@rsbspecialistes.com
<b>SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ</b>				
Condo Réseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
<b>TOITURES</b>				
Alliance Toiture Jraymond Couvreur & Fils Toiture RFD 2000 inc. Toitures PME inc.	Montréal Montréal Montréal Montréal	Pascal Desjardins Mathieu Joubert Francis Doyon Pascal Hogue	450 467-5004 450 430-7900 450 448-3939 450 430-3663	pdesjardins@alliance-toiture.com srochon@jraymond.ca info@rfd2000.ca pascalhogue@toiturespme.com



**Condo Conseils**  
Service de consultation  
et d'assistance téléphonique  
pour syndicats de copropriété

**CONDO réseau**  
Sites Internet pour  
syndicats de copropriété

**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](mailto:engitec@videotron.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](http://www.excellentpavage.ca)

**Anthony Pradel**  
Directeur de la Division Commerciale  
Director of Commercial Division

Ligne Directe / Direct line  
**514 839.1314**  
[anthony@excellentpavage.ca](mailto:anthony@excellentpavage.ca)

License RBQ : 8360-5220-01

50 | Hiver 2014