

# de la copropriété **PLUS**

## au Québec

### Sommaire

- Programme de formation ..... 3
- Insurance ..... 6
- Legal hypothec ..... 7
- La clause de la règle proportionnelle ..... 8 à 10
- Assurances ..... 11
- Les nuisances ..... 12 à 14
- Clause nonobstant ..... 15 à 17
- Voisins bizarres? Comment savoir! ..... 17-18
- INFO CONDO ..... 21 à 23
- Offre CondoMarketing ..... 24
- CORGEC ..... 25
- GESTIOR ..... 26-27
- Bottin des fournisseurs  
et professionnels agréés ..... 28 à 30

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

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



**Depuis 1976**

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

**[www.ascq.qc.ca](http://www.ascq.qc.ca)**



Tous les services  
sous un même toit !

*La solution à la copropriété*

**Intervention complète après sinistre**



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

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

**Un programme d'assurances** adapté aux besoins  
spécifiques des copropriétaires, des administrateurs et des  
gestionnaires d'immeuble en copropriété

**Assurance  
Copropriétés**



Êtes-vous vraiment protégé  
contre **toutes les éventualités** ?

**Mieux vaut prévenir !**

**RC**  
**Racine & Chamberland**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

» Chez Racine et Chamberland, nous avons  
des **solutions d'assurance** pour vous.

**Bernard Bousseau, M.B.A.**  
Téléphone 514.723.8078  
Cellulaire 514.998.5437  
bbousseau@racinechamberland.com

## Bulletin de la copropriété Plus

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

### ■ ÉDITEUR

Institut de la copropriété du Québec

### ■ COLLABORATEUR

Michel G. Charlebois

### ■ PERSONNEL DE L'ASCQ

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

### ■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Guy Thouin, directeur  
Sylvie Thibault, directrice artistique

### ■ COLLABORATION SPÉCIALE

Anne O'Farrell, révision anglaise

### ■ PERSONNEL ASSOCIÉ

Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)  
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)  
Me Gaétan Mathieu, avocat (Québec)  
Jacques Millaire, conseiller en gestion

### ■ PUBLICITÉ

CondoMarketing inc.  
514 380-8398 poste 100

### ■ PAGE COUVERTURE

Le Montérégien, Brossard

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

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

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

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



## PROGRAMME PRINTEMPS 2010 FORMATIONS SUR L'ENTRETIEN PRÉVENTIF DE VOTRE IMMEUBLE

### ADMISSIBILITÉ

- Les formations s'adressent aux administrateurs et gérants de copropriétés.

### DESCRIPTION

- Les formations sont d'une durée de 90 minutes incluant une période de questions aux conférenciers.
- Des documents pertinents peuvent être remis aux participants sur les lieux.
- Le nombre de participants est restreint à 20 personnes par événement. Inscrivez-vous maintenant.
- Les conférences ont lieu dans les locaux de l'ASCQ à 17 heures au 1440, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 328, à Montréal.

### ✓ Dates

### sujets

**MARDI, 6 AVRIL 2010 LE CARNET D'ENTRETIEN PRÉVENTIF**

☐ Nombre de participants \_\_\_\_\_ X 25 \$ = \_\_\_\_\_

**MARDI, 20 AVRIL 2010 LES TOITURES**

☐ Nombre de participants \_\_\_\_\_ X 25 \$ = \_\_\_\_\_

**MARDI, 4 MAI 2010 L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT**

☐ Nombre de participants \_\_\_\_\_ X 25 \$ = \_\_\_\_\_

**MARDI, 18 MAI 2010 LA FENESTRATION & LE CALFEUTRAGE**

☐ Nombre de participants \_\_\_\_\_ X 25 \$ = \_\_\_\_\_

**MARDI, 1 JUIN 2010 LES ASSURANCE & L'ÉVALUATION PROFESSIONNELLE**

☐ Nombre de participants \_\_\_\_\_ X 25 \$ = \_\_\_\_\_

**TOTAL de participants \_\_\_\_\_ X 25 \$ = \_\_\_\_\_**

Nom de la firme ou du syndicat \_\_\_\_\_

Responsable \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

**Pour vous inscrire, faire parvenir une copie de ce document**

**A/S : ASCQ-PROGRAMME DE FORMATION 2010**

**1440 Rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 328**

**Montréal (Québec) H3G 1R8**

**PAR FAX : 514-866-4149**

**PAR COURRIEL : danielle.menard@ascq.qc.ca**

**Libeller votre chèque à : INSTITUT DE LA COPROPRIÉTÉ**  
**Les taxes sont incluses dans le coût de participation.**

**Pour connaître les autres programmes de conférences,**  
**consulter le site de l'ASCQ : [www.ascq.qc.ca](http://www.ascq.qc.ca)**



## ■ PRIX DE LA JUSTICE



Chers membres,

Le 1<sup>er</sup> août dernier, nous avons soumis la candidature de notre dévoué président à la ministre de la Justice Katleen Weil pour l'obtention du Prix de la Justice 2009. Plus d'une soixante de syndicats membres ainsi que de nombreux membres fournisseurs et professionnels ont soutenu cette candidature avec enthousiasme en nous faisant parvenir des lettres de soutien élogieuses. Nous profitons de l'occasion pour vous en remercier. Votre geste de support a grandement ému notre candidat.

Malheureusement, madame la Ministre a retenu la candidature d'une autre personne pour ce prestigieux prix.

Toutefois, sachez qu'au-delà de notre déception collective, nous sommes heureux d'avoir fait ces démarches car nous restons convaincus que notre président possédait toutes les qualifications requises pour se mériter aisément ce prix. Manifestement, le jury ne partageait pas notre vision des choses.

Encore une fois, merci pour vos nombreux appuis et soyez assurés que nous récidiverons en 2010 si les membres le requièrent!

Pour tous les membres qui le désirent, nous vous transmettrons une copie de la présentation de la candidature à madame la Ministre. Il suffit de le demander.

Sylvain D. Clermont, vice-président

## ■ LAURÉAT DU PRIX DE LA JUSTICE

André Laurin, un syndicaliste (CSN) ayant œuvré durant de nombreuses années à la protection des droits des consommateurs, a été choisi. Un récipiendaire de prestige que nous félicitons chaleureusement.

## ■ CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE

Depuis pas mal de temps, personne n'appelle le bureau pour des renseignements sur le programme de crédit d'impôt pour le maintien à domicile des personnes âgées de 70 ans et plus. À la quatrième année de fonctionnement sous le système de crédit d'impôt, celui-ci semble enfin bien rôdé et ce, tant au niveau gouvernemental qu'à celui des copropriétés. Tant mieux, car nous avons d'autres priorités.

## ■ CRÉDIT D'IMPÔT À LA RÉNOVATION

Dans le bulletin de décembre, nous avons fait un rappel de la mécanique du plan de crédit d'impôt fédéral à la rénovation. Ce programme sera terminé quand vous lirez cette capsule. Attention toutefois car des rumeurs circulent voulant que le gouvernement fédéral ait l'intention de prolonger ce programme d'une autre année. Nous le saurons officiellement au dépôt du budget 2010 qui devrait se faire – traditionnellement – à la fin du mois de mars.

### Préparez-vous

Crédit d'impôt ou pas, il faut entretenir nos immeubles. Le crédit d'impôt fédéral concerne les travaux payés par le fonds de prévoyance. Donc les travaux majeurs et ceux concernant le remplacement des parties communes. Si vous planifiez de gros travaux en 2010, pourquoi ne pas attendre le budget fédéral avant de signer des contrats d'exécution? Vos copropriétaires pourraient vous en remercier chaleureusement.

### Assurances

Depuis 1990, nous écrivons dans ce Bulletin que les primes facturées aux copropriétés pour l'assurance des biens sont beaucoup trop basses. Les assureurs ont toujours répondu qu'ils n'avaient pas besoin de plus, car les copropriétés sont remplies de copropriétaires, donc de personnes qui font attention à leur propriété, éliminant du même souffle les sources évidentes de sinistres.

### Nuisance qui n'en est pas une

Au dernier bulletin, dans la rubrique « Capsules », un titre était nettement inapproprié. Nous parlions d'un colloque tenu dans la région de Gatineau traitant de la gestion des problèmes relevant des activités humaines en copropriété. Il s'est glissé malencontreusement la mention de maladie et d'état physique qui demande une gestion différente, mais en aucun temps ces situations ne doivent être qualifiées de « nuisances ». La rédaction désire s'excuser auprès de toute personne que cette indélicatesse aurait pu offenser.

## ■ PRÊTS POUR FONDS DE PRÉVOYANCE

Il nous a fallu quatre ans d'intenses négociations pour s'entendre avec la Banque Royale sur un programme de financement pour les fonds de prévoyance. Près de 5M\$ en prêts furent conclus depuis et des demandes pour au-delà de 50M \$ ont été déposées exigeant notre implication. Des demandes de prêts étaient valides, mais les copropriétaires ont choisi de payer comptant (cotisations spéciales) au lieu de financer les travaux. Ce sont des prêts au syndicat et non pas aux copropriétaires ; c'est cela qui est révolutionnaire. Ici et là, quelques syndicats ont réussi à obtenir des supports financiers – genre marges de crédit – auprès de quelques caisses Populaires, mais c'est tout. Voilà maintenant qu'une autre banque majeure semble intéressée à développer un produit similaire. C'est une excellente nouvelle confirmant la justesse de nos efforts, au plus grand bénéfice de tous les syndicats. Plus de nouvelles bientôt.

## ■ SECTEUR DE QUÉBEC EN DEUIL



Nous avons été peinés d'apprendre le décès soudain d'un pilier du secteur de Québec, M. Raymond VÉZINA. Pendant une dizaine d'années, Raymond fut un assistant très apprécié de notre président d'alors de la section de Québec de l'ASCQ, M. Jacques LAMARCHE. M. Vézina a consacré des centaines d'heures – pour ne pas dire des milliers, ce qui serait plus juste – à se dévouer pour ses membres. Il a aidé à organiser des rencontres, à communiquer avec les membres, à développer un réseau fiable de fournisseurs et à s'impliquer dans la résolution de conflits et de mésententes entre les syndicats et les copropriétaires. Il était copropriétaire dans l'immeuble du syndicat Place Jean-Talon à Québec. Après quelques années sabbatiques, il avait récemment repris du service auprès du secteur. Il nous manquera.

## ■ WOULD YOU BELIEVE THAT?

**In case of fire, do not call 911; Call the alarm central system instead**

This may seem funny but this is no joke. Such a sign was recently placed by the building owner beside the fire alarm system in a rental building in Ville St-Laurent. The building owner was sick of paying penalties for false alarms. The fireman's union representative, M. Perry Bisson, said he was not surprised since the City of Montréal modified its by-laws on false alarms to increase dramatically the level of fines. The owner of the building where this sign was posted mentioned she paid more than \$6000 in penalties in November 2009. Reason: faulty contact in the alarm in-house system. The alarm was set off without human intervention; the firemen came often. Tickets were issued.

## GOOD AND BAD WAYS TO LOOK AT IT

M. Bisson expects an increase in deception from building owners who will use plenty of tricks to avoid any contact with the fire department such as cancellation of connection to central or creating a chain of contact before calling the fire station. On the other hand, Sylvain Carrière, Chief of Operations Service de sécurité incendie de Montréal (SSIM) Montréal Fire Security Service believes that these high penalties will force building owners (read manager) to maintain and properly upkeep their fire alarm system.

High penalties

The penalties for false fire alarms (actually only in Montréal) are imposed after one false alarm. The range of costs are from \$100 to \$2700 per false alarm; whatever the cause. Please act accordingly.

## PRICE OF JUSTICE

More than 60 syndicates of co-ownership, several law firms and professionals submitted to the Quebec Minister of Justice our president's candidature for the 2009 Prix de la Justice. He did not get it. It was awarded to a very good candidate who worked his whole life within the CSN union organization. Hard to beat. Please accept our deepest appreciation for having supported our president, Sylvain D. Clermont, B.A.A., Adm.A., V.P. Marketing and Business Development.

<sup>1</sup> *It is now of public knowledge that this lady weighs 389 pounds. The judgment calls this obesity "morbid" without explaining what "morbidity" is.*

## ■ HUMAN RIGHTS AND OBESE PERSONS

**In a most unusual decision, the Québec Human Rights tribunal ordered a syndicate of co-ownership to 'allow' a - leased to someone else- parking spot located 40 feet (12,2m) nearer than a co-owner's actual parking spot to her town house apartment entrance door because she is obese<sup>1</sup>.**

### FACTS

A female co-owner becomes overweight (obese) with time. She has no car but her husband does. She does not drive. Her husband does. With the condominium unit comes an outdoor parking spot (common portion for restricted use). To get to that spot, one has to walk along the pathway from her door to the parking lot, then walk another 40 feet (12.2 meters) to the car. The husband walks; the lady does not walk.

There is one spare parking spot located beside the alley where the plaintiff walks to the parking lot. This spot belongs to the syndicate. In the declaration, the Board has the power to lease this spot to any co-owner. The Board has leased the spot to a co-owner with a handicap (problem with shoulder). This same co-owner has rented the same spot for at least 18 years.

Nevertheless, the plaintiff states that she is more handicapped than the present lessee and requests the Board to give her the parking spot. The co-owner who is leasing the spot with the shoulder handicap does not want to know anything about ceding her rights as she works late at night and has to sometimes carry stuff from her vehicle to the condominium unit.

### The assembly of co-owners supports the present lessee of the parking spot.

Remember that this overweight co-owner has no car and her husband is not handicapped at all. The husband walks to the car and brings it parallel to the pathway for the overweight co-owner to climb in. As a reasonable accommodation the Board, and the present lessee of the parking spot, agreed to tolerate the situation even if it is a breach of the rules and regulations of the syndicate.

The overweight co-owner never walks the 40 feet but she still insists that having the car in line with the pathway, the leased spot, would help her more than having the car parked parallel.

Facing the situation where the syndicate said it could do nothing until the lessee of the parking space decided to leave or cede the parking space, the overweight co-owner went to the Human rights Commission who took her case seriously.

### HUMAN RIGHTS COMMISSION (HRC)

After investigating, the HRC did 'suggest' the syndicate give the overweight co-owner's husband (who is not handicapped) the leased spot and to pay the usual \$10,000 as a kind of damage to the overweight co-owner because of what she suffered during the time she could not enjoy the parking spot. We repeat that the syndicate could do nothing as it had a lease with someone and that person refused to give up the parking spot. Therefore, the HRC sent the file to the Human Rights tribunal.

### Bad experience

The Human Rights Charter is written – in Québec as anywhere else – for the Tribunal to assure that all persons are treated equally whatever religion, race, or handicap, etc.

So, the syndicate had big questions for the tribunal:

- 1- The overweight co-owner and her husband have a parking spot. There can't be discrimination here as all co-owners have a parking spot. Some farther than others but the actual parking spot they own is the parking spot they purchased with their "condo";
- 2- Is "obesity" a handicap according to the Charter of rights? The syndicate thinks not.
- 3- What about the other person who is handicapped? Are there degrees of handicap? Handicapped is supposed to be something permanent; which cannot be the case of an obese person who can diet and lose weight. The court arbitrated between the two situations and said without much explanation that obesity is a bigger "handicap" than a permanent (shoulder) handicap for a person who can walk and carry bags and boxes.

According to some comments from people attending the hearing, the Tribunal seems to have been a bit more in favour of the HRC (on behalf of the obese co-owner) which can be seen as normal considering the law constituting the Human Rights Tribunal (HRT).

## TRIBUNAL WENT FAR

In its decision, the HRT superceded some articles of the civil code even though they are already recognized by Public Order by Superior and Appeal Courts. Like deciding that contrary to the very strict obligation for each co-owner to pay his share of common expenses (1064 C.C.Q.) and to pay his share of any cost resulting from a judgment (1078 C.C.Q.) the co-owner who was awarded the parking spot did not have to pay her share of the costs.

There are several other peculiar aspects in this decision that we shall comment more on later.

# Insurance, liability and obligation to call

Are you – the syndicate – obliged to call your insurance company each time you suffer a loss? Even if the costs of repairs are extensive?  
Are co-owners obliged to call their insurance company each time they suffer a loss; even if the loss is important?  
The answer to both questions is No!

### Question of money

Several past cases have set the legal position of co-owners claiming a loss directly from another co-owner who was liable. Usually the faulty co-owner, as a defense, asks that - according to the civil code: article 1073 -, any claim must first be directed to the syndicate who shall repair except improvements to private portion. Of course the burden of cost is less this way. Imagine a loss of \$100,000 where the syndicate's deductible is \$1,000. The syndicate's insurance would pay \$99,000 and, because of the usual waiver of subrogation rights<sup>1</sup> from the syndicate's insurer, the faulty co-owner – or his liability insurer in many cases – would reimburse only \$1,000. The syndicate's premium would increase while the faulty co-owner's insurance has a chance to stay at the same level. This is why most – if not all – co-owner's insurers will insist the syndicate calls on its insurer first; to save money.

### Question of choice

In cases where a co-owner was suing directly a faulty co-owner asking the plaintiff to call syndicate first, decisions from the tribunal were constant: there is no obligation for anyone to call his insurer; being co-owner or syndicate. Here is a recent decision that shall illustrate this.

### One for all

Let's say first that ING, the insurer, was the insurer for everyone in this case: faulty and victim co-owners and syndicate. The judge found the situation a bit peculiar as whatever the conclusion ING would have to pay. The judge mentioned that this case should never have come to him but here it was and here is his decision.

### Here are the facts

In a small co-ownership – we believe it is four units – one co-owner (Liverman) had water from the apartment above (Manaster). First occurrence and damages; Liverman's insurer was called and repairs were paid. Second occurrence, Liverman's insurer was called again and they paid again.

### Here is the source

The lower co-owner (Liverman) met with the upper co-owner (Manaster) to discuss the matter. Both agreed that the problem was the shower. When the daughter was showering, water leaked into Liverman's apartment causing damages. The shower had to be repaired. Manaster agreed but said she had no money to pay for the repair. To avoid more water infiltration, she promised that her daughter would not shower any more.

### Ghost party

It seems that daughter was not part of discussion because she showered again and often especially while the lower co-owner was gone on a lengthy vacation. This time the damages were serious: nearly \$14,000.

### Help!

The lower co-owner (Liverman) called his insurance broker who strongly suggested not reporting this claim to his insurer because there was a risk, after so many claims, that it would increase dramatically the premium or worse, cancel the policy. This was a fair suggestion as the liability of Manaster was without question. Liverman could collect 100% of her loss without involving the syndicate or her insurer... ING who also covers the syndicate and upper coowner Manaster!!

**What is the difference between a claim of \$14,000 with a deductible of \$14,000 or a claim of \$14,000 with a lower deductible and not calling the insurer?**

### You are a wise lady!

Of course Manaster was not happy. She reminded Liverman of article 56-B of the declaration stating there is a non subrogatory clause. To understand better, let's read a part of the decision:

- [7] *Defendant Manaster and ING's defense rests essentially on their interpretation of a provision of the Declaration of co-ownership that binds, in their view, Mrs. Liverman (lower co-owner) and that prevents her from instituting legal proceedings against the Syndicate and any of the co-owners since each co-owner has the obligation to hold and maintain in force the following insurance coverage:*
- [8] (...) *the insurer must waive, in its policy, the right to exercise a subrogatory recourse of its insured's claim, once indemnified, against the Syndicate and the other co-owners (the "Waiver"),*
- [9] *Defendants believe that Mrs. Liverman is trying to circumvent the binding provisions of the Declaration by refraining from claiming her damages from her insurer (who happens to be ING) by choosing to sue Defendants directly instead.*

### I hear you, but...!

You get the picture. But the judge reminded everyone that the syndicate, by law, and co-owners, by declaration, must hold and maintain in force an insurance policy. At the same time, the judge reminds them that nowhere in any law or declaration is it indicated one must call the insurance company when suffering a loss. Good point because otherwise, one would have to call the insurer if one breaks a plate or a vase. Very logical my dear Watson!

<sup>4</sup> Subrogation is the right for an insurer to claim sums it paid on your behalf from the faulty party without your approval or consent. Most declarations impose that insurers forfeit this right when it concerns co-owners, syndicates, employees of the syndicate and sometimes more.

# Extra-judicial professional fees Open bar for lawyer's fees?

According to a modification to article 2762 of the civil code, no mortgagee can be reimbursed for extra-judicial professional fees (read: lawyer's fees) regarding exercise of its rights (read: repossession of the immovable). In short, in the opinion of all those concerned including the minister who sponsored the modification, when a syndicate of co-ownership registers a legal hypothec (followed by prior notice) on a fraction for non payment of its share of common expenses, it has to omit its legal fees.

**Let's read article 2762 <sup>1</sup>:**  
(2762 C. C. Q.) *A CREDITOR HAVING GIVEN PRIOR NOTICE OF THE EXERCISE OF A HYPOTHECARY RIGHT IS NOT ENTITLED TO DEMAND ANY INDEMNITY FROM THE DEBTOR EXCEPT INTEREST OWING AND COSTS. NOTWITHSTANDING ANY STIPULATION TO THE CONTRARY, COSTS EXCLUDE EXTRA-JUDICIAL PROFESSIONAL FEES PAYABLE BY THE CREDITOR FOR SERVICES REQUIRED BY THE CREDITOR IN ORDER TO RECOVER THE CAPITAL AND INTEREST SECURED BY THE HYPOTHEC OR TO CONSERVE THE CHARGED PROPERTY. (WE UNDERLINE)*

You will easily notice that this “notwithstanding any stipulation to the contrary” clause closes all doors to any pretense of getting your legal fees back when registering a legal hypothec. Of course, the syndicate is entitled to recuperate its costs: bailiffs, publicity, registration of documents, etc. but not lawyer's fees. Are you sure? Well brace yourself because one judge decided that this “notwithstanding” clause of article 2762 of the civil code does not concern syndicates of co-ownership. Really!

### The case<sup>2</sup>

A co-owner does not pay his dues; neither operation nor contingency fund share. After a while, the Board of Directors votes to register a legal hypothec on the co-owner's fraction and to proceed with prior notice, followed by a request to surrender and an ordinance from the court to sell the fraction by judicial authority. (Which the syndicate did receive.) The co-owner countersued and several procedures followed. In the end, the legal fees amounted to a sum of a little more than \$48,000. This is a debt to the syndicate who expected the defaulting co-owner to pay for it with the money of the judicial sale. The co-owner did not agree and said that clause “notwithstanding of article 2762 of the civil code does not allow the syndicate to claim these lawyer's fees. Because of this misunderstanding, an agreement was reached that the notary transferring the title would keep the money “in trust” until final judgment.

### Up to Court

We then had an intriguing judgment where the judge said he agreed with the “notwithstanding clause” of the civil code but, as in the same code there are exceptions for syndicates of co-ownership,

he must consider them. Therefore, the judge decided that a) since article 1039 of the civil code imposes the syndicate to manage and preserve the assets of the community; b) since, contrary to a regular lender, the syndicate has no chance to choose its debtors; c) since the legal hypothec is the only means for the syndicate to protect its rights and preserve the immovable as requested by article 1039 civil code; the exception of article 2762 civil code (notwithstanding) could not have been put there to address a claim from the syndicate of co-ownership. Conclusion from the judge: the money in trust must be remitted to the lawyers of the syndicate to pay its legal bill. Conclusion from the judgment, all syndicates of co-ownership may recall and get back all monies spent on lawyers where a legal hypothec is concerned.

### Beware!

We agree that this decision is good news for us all. Until today, a legal hypothec set us back a couple thousand dollars non recoverable (lawyers fees); from this judgment we shall recover them until the court of appeal reverses this decision. Up to nearly \$50,000 in lawyer's fees for a legal hypothec? We do not think so. There must have been some reason in this judgment for the tribunal to allow such a high amount but the decision does not say. We found three different decisions of the tribunal in the past lowering the amounts asked by lawyers (for liens in the old code and legal hypothec in the new code)<sup>3</sup> In one case, a bill of over \$21,000 was lowered to \$3,000; another lawyer's bill which was nearly \$23,000 was lowered to just below \$9,000. Each time, the syndicate is committed to pay the difference. Please be careful with your legal hypothec legal fees. Talk to your lawyer before proceeding; afterwards it is more difficult.

### Warning!

*Note: It is in our humble opinion that the view of the judge in this case is incorrect. A clause that reads NOTWITHSTANDING ANY STIPULATION TO THE CONTRARY “in the civil code is a very strong ‘public order clause’ put there by the Quebec parliament to be followed by all, including banks and co-ownerships.*

<sup>1</sup> This article was modified by Québec's parliament in 2002 to exclude specifically the right of a mortgagee to be reimbursed for his legal expenses (lawyer's fees)  
<sup>2</sup> SDC Du Elgin c. Moataz Al-Shawa et AXA Assurances Inc. (intervenante) et Farzin Zakikhani (vendeur mis en cause) et Me David A. Altro (notaire) et Me Nazgol Fallah Toussi (notaire); 500-17-033567-069 (9 décembre 2009) Hon Jean François de Granpré j.c.s.  
<sup>3</sup> SDC 12550-578 De Rivoli c. Abasco REJB 2000-22485; Les résidences Beaconsfield c. Gazdar et al. LPJ 97-0215; Le syndicat des copropriétaires de L.O. Grothe c. 2641-4672 Québec Inc,



# La clause de la règle proportionnelle

Le monde de l’assurance n’a pas encore trouvé le temps – ni l’intérêt – de s’occuper attentivement de la copropriété divise pour créer un contrat (police) distinctif. Cette remarque ne concerne pas uniquement le Québec mais bien tout le Canada. Regardez l’en-tête de votre contrat d’assurance. Vous y verrez qu’il s’agit d’une police « entreprise » et non une police « copropriété ». Pourquoi? Tout simplement parce que le marché de la copropriété est petit.

### Nous sommes peu nombreux

Quand un segment du marché ne dépasse pas 10%<sup>1</sup> (comme c’est le cas de la copropriété dans l’ensemble du secteur de l’habitation au Canada), un assureur n’a pas de motivation pour investir dans le développement d’un nouveau contrat d’assurance. Alors, il est logique, pour l’assureur, de se servir des outils à sa disposition et de s’organiser pour que cela réponde, le mieux possible, aux besoins.

Les assureurs ont choisi d’asseoir l’assurance de la copropriété divise sur la structure des contrats existant ; ils ont choisi le contrat « d’entreprises » au lieu de l’incorporer à la structure « habitation » comme logiquement nous aurions pu croire.

C’est un choix qui se justifie car les assureurs ont tendance à nous assimiler à des édifices à logements. De plus, dans une police « entreprise », il y a une variété de sections et d’avenants qui permet d’ajuster aux besoins réels du client c’est-à-dire nous. Nous trouvons la liste des sections qui s’appliquent à votre immeuble à la page frontispice de la police. Si votre police inclut la règle proportionnelle, elle s’applique à vous.

### Définition

Avant d’aller plus loin, examinons la nature de cette fameuse clause « règle proportionnelle ».

La « règle proportionnelle » est synonyme de coassurance. C’est le principe voulant qu’un assureur paye « *uniquement dans la proportion existant entre le montant assuré et la valeur réelle de la chose.* »

Dit autrement, l’assuré – le syndicat ici - devient co-assureur si jamais l’objet assuré – l’immeuble - ne l’est pas pour une valeur minimale équivalente à 80% de sa valeur de reconstruction<sup>2</sup>.

Donnons un exemple :

**ATTENTION!** Nous rappelons que la loi oblige le syndicat à assurer l’immeuble à la pleine valeur de remplacement<sup>3</sup>. Il serait pour le moins inapproprié d’accepter une clause de proportionnalité dans votre

contrat d’assurance mais si vous avez cette clause, le raisonnement décrit ici s’applique.

### Voici l’exemple

Disons que l’immeuble du syndicat vaut 1 million \$. Selon la règle proportionnelle de 80 % vous devez l’assurer pour (au moins) 800 000 \$ si vous voulez que l’assureur verse le plein montant d’une perte en cas de sinistre.

### Vous devriez refuser une clause de règle proportionnelle.

**D’abord, la loi (article 1073 du code civil) vous oblige d’assurer l’immeuble à sa pleine valeur de reconstruction ;**

**Ensuite, cette clause risque de vous coûter des sous – en plus de la franchise – en cas d’une perte partielle. Il s’agit sans conteste d’une clause dangereuse à souhait.**

duction de la franchise. Ce qui veut dire que dans notre exemple, une perte de 100 000 \$ serait payée à 50 % - déductible déduit. C’est essoufflant ça mon ami.

### Un peu d’histoire : Pourquoi cette règle

Les assureurs ont institué ce principe de la règle proportionnelle il y a des centaines d’année pour garantir une prime suffisante pour le risque assumé. Sauf que le vrai (premier) but de cette clause concerne les marchandises et les équipements des entreprises. C’est normal, car de la marchandise ou des équipements, ça varie beaucoup.

Un assuré peut avoir en stock 1 million \$ en marchandise et demain, la moitié après avoir vidé son entrepôt. L’assureur veut être payé pour la couverture d’un million \$ - c’est-à-dire le maximum du risque assuré - et non pas pour la moitié de la valeur. C’est normal.

### On étend le principe

Avec le temps, les assureurs ont étendu le principe aux immeubles. « Il revient aux entreprises de ne pas sous-évaluer – lire : sous assurer – leurs bâtisses. » se sont-ils dit, avec raison, car ce sont des entreprises – donc des organisations d’affaires.

C’est correct et c’est normal pour un assureur d’imposer à un client de s’assurer à la pleine valeur ses biens au risque de partager la facture. Sauf que la règle proportionnelle est faite pour les « entreprises », pas pour les copropriétés qui ne sont pas des entreprises.

### Vraiment pas pour nous

Pourtant, si vous acceptez l’inclusion de cette clause de la règle proportionnelle dans votre contrat d’assurance, vous êtes sujet à l’obligation de conserver le minimum de 80 % de la valeur de reconstruction de l’immeuble pour avoir droit à 100 % de compensation dans le cas d’une perte partielle. Évidemment, dans le cas d’une perte totale, le montant payable par l’assureur sera celui de la police.

### Un rappel : valeur à neuf

Au cas où vous l’auriez oublié : en copropriété divise, il est obligatoire d’assurer l’immeuble à sa pleine valeur de remplacement ; c’est-à-dire à la valeur à neuf. Devant cette obligation, le syndicat doit prendre les moyens pour que le montant assuré soit égal au coût de reconstruction de l’immeuble.

Comment savoir le montant nécessaire ? Pour ne pas se tromper, recourez à un évaluateur professionnel dans ce domaine. Un expert en bâtiment suffira si votre syndicat ne compte que des petits bâtiments.

Il ne faudrait pas oublier le troisième joueur dans la transaction c’est-à-dire votre courtier en assurance.

Le courtier est un expert formé pour aider les « clients » ; il est là pour les assister à ne pas se tromper. C’est un guide dans ce genre de transaction. Il est là pour vous conseiller. Il recevra une commission sur la prime que vous payez ; il ne faut pas se gêner pour utiliser ses talents et ses connaissances.

### Comment ça fonctionne

Si vous subissez une perte totale, le calcul n’est pas compliqué : vous recevrez le total du montant assuré<sup>4</sup>.

Ça se complique dans le cas d’une perte partielle ; dans ce cas, il faudra sortir la calculette. Donnons des exemples.

### Données pour scénario numéro 1

L’immeuble du syndicat vaut 1 million \$. Il est assuré pour 500 000 \$ et la police comprend la clause de la règle proportionnelle à 80 %<sup>5</sup>. La franchise du syndicat – par sinistre - est de 2 500 \$.



### ■ Perte totale :

L’immeuble est détruit pour une valeur supérieure à 500 000 \$ : L’assureur verse le montant de 500 000 \$, moins la franchise, au fiduciaire du syndicat et ferme son dossier.

### ■ Perte partielle :

Le syndicat subit une perte de 100 000 \$.

Dans ce cas, un exercice de division s’applique. Le montant de l’assurance détenue (500 000 \$) est divisé par le montant de l’assurance que le syndicat aurait du détenir (1 million\$) ce qui donne le chiffre de la proportion à payer par l’assureur et de la proportion payable par le syndicat.

### ■ Voici le calcul :

500 000 \$ (montant de l’assurance sur la bâtisse) divisé par la valeur réelle de reconstruction de la bâtisse (1 million\$) = 50 %.  
500 000 \$ / 1 000 000 \$ = 50 %

### ■ Résultat

L’assureur versera la somme de 50 000 \$ - dans le cas d’une perte de 100 000 \$ - moins la franchise prévue à la police d’assurance. Le chèque de l’assureur sera de 47 500 \$  
50 000 \$ moins 2 500 \$ (franchise) = 47 500 \$

### Données pour scénario numéro 2

L’immeuble du syndicat vaut 1 million \$. Il est assuré pour 700 000 \$ et la police comprend la clause de la règle proportionnelle à 80 %. La franchise – par sinistre - est de 2 500 \$.

### ■ Perte totale :

L’immeuble est détruit pour une valeur supérieure à 700 000 \$ : L’assureur verse le montant de 700 000 \$, moins la franchise, au fiduciaire du syndicat et ferme son dossier.

<sup>1</sup> Selon Statistiques Canada, l’augmentation du nombre de propriétaires d’un logement en copropriété (condominium) observée de 2001 à 2006 représente plus du quart de la progression du nombre de ménages canadiens propriétaires de leur logement.

En 1981, moins de 4,0 % des ménages propriétaires étaient propriétaires d’un logement en copropriété (condominium). En 2001, cette proportion avait plus que doublé, pour atteindre 9,0 %, et en 2006, elle avait atteint un sommet de 10,9 %.

Le recensement a dénombré 913 000 ménages propriétaires d’un logement en copropriété (condominium) en 2006, soit 36,5 % de plus que cinq ans plus tôt.

<sup>2</sup> Ne vous en faites pas trop si vous ne comprenez pas facilement ce concept. Plusieurs courtiers d’assurance ne comprennent rien dans cette clause non plus.

<sup>3</sup> 1073 Code civil



■ Perte partielle :

Le syndicat subit une perte de 100 000 \$.

Dans ce cas, un exercice de division s'applique. Le montant de l'assurance détenue (700 000 \$) est divisé par le montant de l'assurance que le syndicat aurait du détenir (1 million \$) ce qui donne le chiffre de la proportion à payer par l'assureur et de la proportion payable par le syndicat.

■ Voici le calcul :

700 000 \$ (montant de l'assurance sur la bâtisse) divisé par la valeur réelle de reconstruction de la bâtisse (1 million \$) = 70 %.

$700\,000\ \$ / 1\,000\,000\ \$ = 70\ %$

■ Résultat

L'assureur versera la somme de 70 000 \$ - dans le cas d'une perte de 100 000 \$ - moins la franchise prévue à la police d'assurance. Le chèque de l'assureur sera de 67 500 \$ :

$70\,000\ \$ \text{ moins } 2\,500\ \$ \text{ (franchise)} = 67\,500\ \$$

Données pour scénario numéro 3

L'immeuble du syndicat vaut 1 million \$. Il est assuré pour 900 000 \$ et la police comprend la clause de la règle proportionnelle à 80 %. La franchise du syndicat – par sinistre - est de 2 500 \$

■ Perte totale :

L'immeuble est détruit pour une valeur supérieure à 900 000 \$ : L'assureur verse le montant de 900 000 \$, moins la franchise, au fiduciaire du syndicat et ferme son dossier.

■ Perte partielle :

Le syndicat subit une perte de 100 000 \$.

Dans ce cas, un exercice de division s'applique. Le montant de l'assurance détenue (900 000 \$) est divisé par le montant de l'assurance que le syndicat aurait du détenir (1 million \$) ce qui donne le chiffre de la proportion à payer par l'assureur et de la proportion payable par le syndicat.

■ Voici le calcul :

900 000 \$ (montant de l'assurance sur la bâtisse) divisé par la valeur réelle de reconstruction de la bâtisse (1 million \$) = 90 %. Ce chiffre est supérieur à 80 % donc l'assureur versera le montant total de la perte, moins la franchise.

Morale de cette histoire

La morale de cette histoire de la clause de règle proportionnelle est de ne jamais en avoir ou, si jamais l'assureur insiste pour l'inscrire à la police, de ne jamais s'assurer pour une somme inférieure au montant total de reconstruction de l'immeuble.

Comme dit l'adage : « *Mieux vaut s'assurer trop que pas assez* »

Pour la suite, à savoir qui paiera la différence si le montant versé par l'assureur est inférieur au montant de la reconstruction du sinistre, allez à la page suivante. ▶

Roger Leroux  
Estimateur



Calfeutrage-Étanchement  
Colmatage de Fissure  
Imperméabilisation

Rénovation / Restauration  
Rejointement de briques  
Membrane Hydrofuge

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

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

**Vous êtes membres  
de l'ASCQ!**  
Obtenez  
**5% à 10%**  
d'escomptes exclusifs sur  
vos prochains achats!

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



# Au secours, il nous manque des sous!

Chère association,  
**Nous venons de subir un important sinistre. À cause de la règle proportionnelle – il semble que nous n'avions pas un niveau d'assurance suffisant - l'assureur vient de nous aviser qu'il ne paiera pas le dernier 300 000 \$ qui manque pour reconstruire l'immeuble. Nous sommes 30 copropriétaires. Personne ne veut payer ce manque à gagner. Peut-on forcer l'assureur – ou le courtier – à compenser ce qui manque?**  
*(signé) : Le conseil d'administration*

Cher conseil,

Lorsque le syndicat a conclu son contrat avec l'assureur, il (le conseil) savait ce qu'il faisait. Vous avez décidé de limiter la couverture de votre police?

Vous avez peut-être décidé de sauver un peu sur la prime? Que ce soit pour cette raison ou non, vous avez choisi d'agir comme co-assureur et, de ce fait, vous devez assurer votre part de risque. Il faut payer le 300 000 \$ qui manque.

Cette somme sera prélevée de chaque copropriétaire selon sa quote-part.

Rien de nouveau

Le phénomène que vous vivez se nomme « insuffisance d'assurance ». Ce n'est rien de nouveau et ça se produit régulièrement chez beaucoup de syndicats. Hélas!

Il y a deux sortes d'insuffisance d'assurance : la première relève de la règle proportionnelle (voir autre texte) et la seconde découle des montants accessoires d'assurances qui ne sont pas suffisants pour le coût réel de la gestion du sinistre.

Les sections de votre police

Peut-être êtes-vous assuré correctement pour l'immeuble sauf qu'il peut vous manquer des sommes pour payer votre fiduciaire, vos experts ou autres professionnels impliqués dans le règlement d'un sinistre.

Chacune de ces occurrences s'appelle « insuffisance d'assurance » et les copropriétaires doivent contribuer pour renflouer la caisse du syndicat.

Bouée de sauvetage  
Mais, est-ce aussi vrai que cela? Est-vrai que chaque copropriétaire, chez vous, devra sortir de sa poche quelque chose comme 10 000 \$ pour compenser le manque de fonds parce qu'il y a « insuffisance d'assurance »? Probablement pas.

Quand les copropriétaires s'assurent pour les améliorations à leur partie privative, ils payent aussi une couverture pour la responsabilité civile et, incluse dans l'ensemble, une certaine somme pour compenser une insuffisance d'assurance du syndicat. C'est votre cas.

Le syndicat n'a pas le choix : il doit cotiser tous les copropriétaires pour compenser son insuffisance d'assurance. À la réception de l'avis de cotisation, chaque copropriétaire assuré correctement pour la copropriété divise informera son assureur de cette cotisation

que vous aurez pris sagement la précaution d'intituler « insuffisance d'assurance » et cet assureur du copropriétaire devrait compenser le syndicat pour la somme demandée.

Ce sera dommage pour les copropriétaires mal assurés car eux devront déboursier de leur poche.

Petit détail

La loi oblige les syndicats à assurer leurs immeubles « contre le feu, le vol et autres risques usuels<sup>1</sup> ».

Aucune loi n'oblige un assureur à vous assurer. D'où vient l'importance pour chacun des copropriétaires de prévoir, en s'assurant, à compenser « l'insuffisance d'assurance » du syndicat si jamais la situation survenait.

Faut-il encore que les copropriétaires soient conscients qu'ils ont besoin de cette couverture. Admettons que les courtiers d'assurance savent; il suffit que leur client (les copropriétaires) mentionne leur statut de copropriétaire pour être assuré adéquatement.

Ce n'est pas une panacée

Sachez qu'il y a des conditions et restrictions dans l'application de cette clause dans les contrats des copropriétaires. Chaque compagnie a ses normes et exclusions. Sans compter qu'il peut y avoir des limites à la somme qu'un assureur est prêt à verser dans le cas d'une insuffisance.

Si j'étais un syndicat de copropriétaires, je ne tenterais pas la chance et je serais prudent. J'évitais comme la grippe A (H1N1) (ou la peste, à votre choix) de signer un contrat contenant une clause de règle proportionnelle.

Avec une couverture suffisante pour payer la réparation de l'édifice lui-même<sup>2</sup>, vous aurez uniquement à vous préoccuper des manques à gagner dans les sphères accessoires comme nous l'avons expliqué auparavant. Ça sera suffisant!

Derniers conseils

- Assurez vous d'avoir une couverture d'au moins 50 000 \$ pour les frais de fiducie; évitez les clauses qui couvrent uniquement un pourcentage de la perte.
- Dites à vos copropriétaires de s'assurer qu'ils ont des réserves pour au moins un an de frais de subsistance.
- Négociez une couverture suffisante pour les frais d'experts (ce sont les gens que vous engagez pour établir une preuve de perte); croyez nous, il en manque toujours. ▶

<sup>1</sup> Article 1073, code civil. Par risques usuels il faut comprendre ceux contre lesquels un syndicat à destination majoritairement résidentiel s'assure normalement. Tels les dégâts d'eau; l'assurance responsabilité du conseil d'administration; tremblements de terre; inondations; l'assurance chaudière pour les immeubles importants; etc. À ces couvertures, il faut obligatoirement ajouter la responsabilité générale du syndicat.

<sup>2</sup> Un rappel : dans un contrat d'assurance bâtiment il y a deux sections : l'assurance des biens (c'est le montant pour rebâtir l'immeuble) et l'assurance responsabilité civile.



# Les accommodements en copropriété.

Dans la société, nous sommes tous entourés de gens; personne ne vit seul.

En copropriété, c'est encore plus vrai.

Dans une micro société comme la nôtre, les « autres » sont nos voisins. Nos voisins sont proches; parfois, très proches. Avec eux, nous ne partageons pas seulement un lieu de vie, mais presque « leurs vies ».

Parmi ces voisins tout proches que nous n'avons pas spécifiquement choisis, il y a des personnages de tous les âges, de toutes les ethnies, de toutes les cultures et de toutes les religions... même celles dont on n'a jamais entendu parler.

Par les différences dans nos modes de vie et dans nos habitudes, il n'est pas toujours évident de se côtoyer sans une certaine sorte d'accommodement.



## L'enfer sur terre?

Jean-Paul Sartre a écrit dans son recueil Huis clos: « L'enfer c'est les autres »<sup>1</sup>. Il voulait dire par là que si les rapports avec autrui sont tordus et viciés, alors l'autre ne peut être que l'enfer.

Cela ne signifie pas qu'on ne puisse pas avoir d'autres rapports. Mais nous devons apprendre à vivre ensemble pour pouvoir rendre la vie la plus paisible et la plus tranquille possible pour tous; y compris pour nous même.

Quel que soit le cercle d'enfer dans lequel nous vivons (si c'était le cas), chacun est libre – et capable – de le briser. Et si les gens ne le brisent pas, c'est encore librement qu'ils y restent.

Ceci étant dit, malgré les efforts de chacun, il existe et subsiste des nuisances qui perturbent la vie en copropriété. Comment vivre avec ces nuisances? Comment y remédier? Telles sont les questions récurrentes qu'on se pose.

## Qu'est-ce qu'une nuisance?

Avant toute chose, il convient de définir le terme nuisance. Parmi les nombreuses définitions glanées ici et là, nous avons choisi celle du site Wikipedia<sup>2</sup> qui se résume à peu près comme suit :

La **nuisance** : « caractérise généralement un fait (une source) perceptible, provoquant une souffrance vécue et subie. Le bruit est la première source de plaintes dans de nombreux pays. Ensemble des éléments qui nuisent à la qualité de la vie (pollution, bruit, promiscuité). ».

Admettons que la définition Wikipedia en beurre épais en qualifiant la nuisance de « souffrance vécue et subie » mais en gros, une nuisance, c'est cela. Remarquez aussi que cette définition conscrit le « bruit » comme étant une source universelle de nuisance. Cela peut aller du plancher de bois jusqu'au trafic dans la rue en passant par les chicanes de famille et le volume de la télévision trop élevé.

## Définition évolutive

Avant 1970, le sens commun associait au mot nuisance l'idée « d'inconvénients, plutôt minimes, mais occasionnant une gêne réelle subie par un ou des individu(s), bien que sans impact réel ou significatif sur leur santé physique ou mentale ».

## L'enfer, c'est les autres

(dixit J.P. Sartre)

Mais comme tout le monde est un « autre » pour les autres, se peut-il que nous soyons tous un peu l'enfer ?

Mais à partir des années 1970, le concept de nuisance semble évoluer vers l'idée d'une offense plus grave à l'individu, liée à une exposition chronique ou épisodique à des éléments ou situations désagréables qui tendent à nuire au bien-être, voire à la

santé physique et psychique des individus.

Par définition, les nuisances sont difficiles à évaluer, car elles dépendent en partie d'une appréciation subjective par celui qui y est exposé. Par exemple, la gêne ou l'inconvénient subit par une

odeur (sauf allergie marquée) est difficilement mesurable, bien que plusieurs systèmes d'évaluation aient été proposés, y compris une évaluation par des « nez électroniques ».

Dans le cas du bruit, un sonomètre mesure des décibels, mais non la gêne découlant d'une répétition chronique, de son caractère imprévisible, du fait qu'il puisse devenir insupportable la nuit ou en cas de céphalée<sup>3</sup>, etc.

Le Code civil le stipule dans son article 1063<sup>4</sup> : « Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes; à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.<sup>5</sup> »

Ceci implique l'obligation par tous les occupants de l'immeuble – copropriétaires inclus – de vivre en harmonie avec les voisins qui les entourent. Ceci implique aussi – pour la collectivité – de se donner des règlements et des conventions adaptés à ses désirs et ses attentes. La déclaration est là pour cela.

## Nuances dans les nuisances

Il existe différentes catégories de nuisances. Nous allons essayer de les grouper et d'y ajouter quelques conseils, si possible.

## Les nuisances à l'interne:

### ■ Les odeurs<sup>6</sup>

#### ■ Cigare et cigarette:

- interdire de fumer dans les parties communes à usage restreint comme les balcons par exemple, les mégots de cigarette: prévoir un cendrier à l'extérieur.

#### ■ Les déchets et la récupération (recyclage):

- prévoir un horaire pour les dépôts et transport : exemple de 7h à 20h.

#### ■ Les objets dans les corridors: chaussures, tapis, etc.

- Interdiction d'entreposer des meubles ou des objets dans les corridors sous peine d'enlèvement par le syndicat;

#### ■ Les animaux<sup>7</sup>:

- Interdiction des animaux, ou réglementer le poids, la grosseur des animaux, autoriser certains animaux et pas d'autres;

#### ■ Les enfants qui courent, qui crient;

- Peu de chose à prévoir sauf espérer que les parents jouent leur rôle efficacement; lettres gentilles de mises en demeure;

#### ■ Malpropreté autour des boîtes aux lettres :

- prévoir des poubelles pour les papiers, publicités, lettres... qui sont jetés.

#### ■ Les locataires :

- Celle-là est facile : L'article 1079 du Code Civil dit : « Le syndicat

peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ». Servez-vous-en au besoin.

## Les nuisances venant de l'extérieur:

### ■ Les visiteurs;

- Surtout ceux qui viennent parce que vous avez une piscine, un tennis, une salle d'exercice, et autres services appréciés de ceux et celles qui n'en ont pas et qui ne veulent pas payer pour en avoir;

### ■ Les véhicules : Vitesse dans les stationnements, stationnement des visiteurs, zone interdite :

- Un solide règlement de l'immeuble s'impose pour régler ce genre de problème;

### ■ Les chantiers, les travaux dans les parties privatives :

- Réviser votre règlement de l'immeuble. Circonscrivez les heures permises de travaux; le conseil utilisera son pouvoir de gérer les demandes d'autorisation pour les travaux.

### ■ Aménagement paysager : pour les syndicats de maisons de ville

- La tonte de pelouse, le bûchage de platebandes, l'émondage des arbres et arbustes sont tous sujets à règlement. Règlementez!

## Les nuisances bruyantes

Dans tous les secteurs de la vie, le bruit est un irritant régulier et majeur. En copropriété, le bruit est l'une des principales causes de plaintes et nuisances. Sauf qu'il faut être prudent dans notre évaluation.

Pas facile de cataloguer le bruit dans la strate « nuisance ». Les critères pour qualifier les bruits seraient basés sur l'intensité, la répétition, la fréquence et la durée.

Sont généralement considérés comme bruits de voisinage liés au comportement les bruits provenant :

- des cris d'animaux et principalement les aboiements de chiens,
- des appareils de diffusion du son et de la musique, comme la télévision, la radio;
- des outils de bricolage et de jardinage;
- des appareils électroménagers;
- des jeux bruyants pratiqués dans des lieux inadaptés;
- de l'utilisation de locaux ayant subi des aménagements dégradant l'isolation acoustique;
- des activités occasionnelles, fêtes familiales, travaux de réparation;
- de certains équipements fixes tels que les ventilateurs, les climatiseurs, les thermopompes, les pompes à chaleur, etc.

<sup>1</sup> Jean-Paul Sartre, Huis clos. M. Sartre, célèbre poète et écrivain français, est décédé en 1980

<sup>2</sup> www.wikipedia.org/

<sup>3</sup> Céphalée : Mal de tête violent; migraine.

<sup>4</sup> Cette clause du Code civil est dans la section de la copropriété divise.

<sup>5</sup> Notre soulignement

<sup>6</sup> Bulletin Octobre 2008, p.12. Nous avons traité des questions d'acouphène et d'hyperacousie en plus des vrais problèmes d'odeurs dans l'immeuble.

<sup>7</sup> Voir le Bulletin Août 2009, 121e numéro, page 6 « Peut-on éliminer les animaux? »

Réglementez!

Pour tous ces potentiels problèmes, il n’y a qu’une solution : la réglementation. Réglementation souvent ponctuelle mais réglementation tout de même. Cette réglementation doit être suivie par des règles d’application. Un genre de cahier de charges de la mise en place des règlements.

Par exemple, prévoyez un système d’affichage afin d’indiquer que telle date, il risque d’y avoir plus de bruit en cas de travaux, de déménagements, de fêtes spéciales ou de n’importe quoi.

Quand on le sait, d’aucun prendra ses précautions et les autres toléreront.

Tolérez

Lorsque l’on vit en copropriété, on doit aussi apprendre à vivre avec certaines indispositions lorsque celles-ci restent raisonnables, limitées et occasionnelles. Il faut faire des compromis. La tolérance n’est pas que pour autrui; on y est aussi soumis!

Il faut également tenir compte d’une certaine réalité : moyenne d’âge des autres copropriétaires, la présence d’enfants, les diversités culturelles, etc.

La tolérance, ça se règlemente.

Parle, parle; jase, jase!

Si la tolérance se règlemente; l’intolérance se gère. Comment? Il y a plusieurs méthodes à préconiser. Il y en a des raides, par exemple l’injonction. Dispendieux, mais efficace. Il y en a des plus douces comme un système de médiation. Moins radical mais combien moins dispendieux dans tous les sens du mot.

Le Conseil d’administration peut créer un comité de médiation lorsqu’il y a un différent entre copropriétaires. Il en a le pouvoir en vertu des dispositions de l’article 335 du Code civil. Le dialogue et la communication sont et resteront des outils à privilégier dans les cas de conflits basés surtout sur la perception d’un événement plutôt que sur des faits simples et indiscutables. Un cas de nuisance, ce n’est jamais clair.

Une entente à l’amiable restera préférable à quelque recours d’ordre juridique que ce soit. Moins dispendieux certes mais un peu de bonne volonté de part et d’autre donnera de bons résultats et pourra rétablir l’ordre et l’harmonie. ▶

Ce texte a été réalisé en collaboration avec Asma Kochbati, LL.M., (Lyons), étudiante au baccalauréat en droit à Montréal

Séguin & Haché, c.a.  
S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés

Jocelyn Riendeau, CA, CMA  
Téléphone : 450 377-9434

CONSTRUCTION ARGUS inc.

Experts en restauration de bâtiments/  
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

514 624-6536 FAX : 514 696-8995

License RBQ : 2543-4697-04



Clause nonobstant : pas pour les syndicats

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

Voici l’analyse d’un jugement prononcé le 9 décembre 2009 par la Cour Supérieure du Québec dans une cause où, suite à l’inscription d’une hypothèque légale par un syndicat de copropriétaires suivie de la vente sous contrôle de justice, le tribunal a accordé les frais extrajudiciaires au syndicat nonobstant le deuxième paragraphe de l’article 2762 (2) du Code civil qui se lit comme suit :

(...) **NONOBTANT TOUTE AUTRE STIPULATION CONTRAIRE, LES FRAIS ENGAGÉS EXCLUENT LES HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES DUS PAR LE CRÉANCIER POUR DES SERVICES PROFESSIONNELS QU’IL A REQUIS POUR RECOUVRER LE CAPITAL ET LES INTÉRÊTS GARANTIS PAR L’HYPOTHÈQUE OU POUR CONSERVER LE BIEN GREVÉ.**

Ce jugement, bien que fort intéressant et encourageant pour les syndicats, n’est pas, à notre opinion et avec tout le respect dû à l’honorable juge qui s’est prononcé, une réelle victoire pour l’interprétation de cette clause du Code civil.

Bref résumé des faits...

Le syndicat concerné, comme l’article 2724 du Code civil l’y autorise, inscrit une hypothèque légale sur la fraction d’un copropriétaire dont les arrérages de contribution aux charges communes étaient importants.

Rappelons l’article 2724 du Code civil:

« LES SEULES CRÉANCES QUI PEUVENT DONNER LIEU À UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE SONT LES SUIVANTES :  
3° - LA CRÉANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES POUR LE PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES ET DES CONTRIBUTIONS AU FONDS DE PRÉVOYANCE »

Ne recevant pas de paiement malgré la publication d’un préavis d’exercice<sup>2</sup>, le syndicat est passé aux étapes suivantes c’est-à-dire une requête en délaissement et l’ordre de vendre sa fraction sous contrôle de justice. Ce que le syndicat a eu.

Minute! Pas si vite...

Sauf que, le copropriétaire défaillant n’a fait ni l’une ni l’autre et a déposé une défense ainsi qu’une demande reconventionnelle à l’encontre du syndicat.

Bien que le jugement ne détaille pas la raison précise de la demande reconventionnelle (contre-attaque) du copropriétaire défaillant, nous savons toutefois qu’il demande la condamnation du syndicat à lui payer la somme de 248 000 \$, et nous savons aussi que les parties en cause ont finalement transigé et qu’une entente hors cour semble avoir été conclue.

Mais bon!

Il est ainsi prévu, dans l’accord (transaction) entre parties, que l’unité du copropriétaire sera vendue par le syndicat avec délégation de paiement à ce dernier, à charge pour l’acheteur de payer la créance du syndicat.

Les parties signent donc un document transactionnel dont les termes de la transaction précisent que la créance du syndicat est constituée, outre les arrérages des contributions aux charges communes, « des honoraires et déboursés extrajudiciaires du Syndicat à l’égard des procédures dans le présent dossier »

Après avoir reçu le détail des frais et honoraires extrajudiciaires

engagés par le syndicat – approximativement 48 000 \$ pour ne pas le citer – le copropriétaire défaillant, bien qu’ayant signé une transaction qui le lie et confirmé l’existence de celle-ci dans l’acte de vente notarié de l’unité privative, conteste la partie de la transation relative aux « honoraires et déboursés extrajudiciaire du Syndicat » se prévalant notamment de ce que dit l’article 2762 du Code civil, les frais et honoraires extrajudiciaires étant la conséquence d’une procédure en délaissant forcé et vente sous

contrôle de justice à la suite d’hypothèque légale. (Relisez le texte de cet article du Code en entête)

Le juge suppute et juge

C’est l’article 2762 du Code civil qui, selon nous, a été interprété d’une façon « créative » par l’honorable juge De Grandpré, j.c.s. Examinons le tout.

<sup>1</sup> Syndicat des copropriétaires de l’Elgin c. Al-Shawa, 2009-12-09, 2009, QCCS 5700 (dossier 500-17-033567-069)

<sup>2</sup> Nous avons expliqué tout le processus de l’hypothèque légale au Bulletin de décembre 1998. Nous y reviendrons bientôt.



Avantage syndicat!

Disons d’abord que l’honorable DeGranpré a décidé que l’article 2762 ne s’appliquait pas à la copropriété divise et que le copropriétaire devait payer les (plus de) 48 000 \$ d’honoraires extrajudiciaires facturés par l’avocat pour s’occuper de cette hypothèque légale. L’honorable juge considère en effet que les frais professionnels du syndicat (honoraires d’avocats notamment) font partie des « frais engagés » tels qu’ils sont visés par les articles 2667 et 2762.

2667 L’HYPOTHÈQUE GARANTIT, OUTRE LE CAPITAL, LES INTÉRÊTS QU’IL PRODUIT ET LES FRAIS, LÉGITIMEMENT ENGAGÉS POUR LES RECOUVRER OU PROTÉGER LE BIEN.  
2762(1) LE CRÉANCIER QUI A DONNÉ UN PRÉAVIS D’EXERCICE D’UN DROIT HYPOTHÉCAIRE N’A LE DROIT D’EXIGER DU DÉBITEUR AUCUNE INDEMNITÉ AUTRE QUE LES INTÉRÊTS ÉCHUS ET LES FRAIS ENGAGÉS...<sup>3</sup> »

Voici le pourquoi

- La motivation du jugement s’articule autour d’un comparatif entre
- a) l’hypothèque qui grève un bien immobilier pour garantir une créance conventionnelle (exemple, l’hypothèque qui grève votre maison suite au prêt que vous avez contracté auprès d’une banque ou autre) et
  - b) l’hypothèque légale inscrite par un syndicat de copropriétaire.

L’honorable juge estime en effet que :

1. Sans l’article 2729<sup>4</sup>, le syndicat n’aurait aucun droit de gage sur l’immeuble du copropriétaire défaillant, sauf un recours personnel (lire : petites créances).
2. L’hypothèque du syndicat vise la finalité du syndicat, à savoir « 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 (1039 C.c.Q) ».
3. Contrairement au banquier pour qui la finalité de l’hypothèque vise la protection d’une créance conventionnelle, Le syndicat qui hérite d’une obligation qu’il n’a pas voulue (lire : mauvais payeur).
4. Le syndicat n’a pas eu le choix de son débiteur (contrairement au banquier). Il se voit, au contraire, imposer un copropriétaire qui est, en l’espèce, un mauvais payeur.

Deux affaires différentes

De cette distinction, nous comprenons que le tribunal considère qu’il ne faut pas appliquer le même régime – pour ce qui concerne



les frais et honoraires extrajudiciaires – à l’hypothèque légale d’un syndicat que celui qui serait appliqué à une autre hypothèque. L’honorable juge rajoute que le copropriétaire mauvais payeur a accepté, dans la convention transactionnelle (jugement hors cour) que les honoraires extrajudiciaires soient remboursés au Syndicat à même le prix de vente de l’unité privative. Donc le geste du copropriétaire annulerait, à toute fin que d’ordre public, les effets du deuxième paragraphe de l’article 2762 du Code civil<sup>5</sup>.

Le Code civil et l’ordre public...

Pourtant, si vous relisez le texte du deuxième paragraphe l’article 2762 du Code civil – que nous reprenons en entête – il nous semble qu’il ne dit pas ce que le juge a lu. Le texte du Code civil dit que (« nonobstant » ) une convention contraire (ex. une transaction, un contrat, une entente) ne pourrait imposer ou lier des parties pour le remboursement des frais et honoraires extrajudiciaires par l’une à l’autre.

Mais ne débouchez pas le champagne trop vite... cette cause n’a pas été portée en appel !

En bon français, peu importe le désir des parties, les frais d’avocat pour une hypothèque légale, ne se remboursent pas. Cette disposition est d’ordre public.

D’après le tribunal, cette clause serait d’ordre public de protection – c’est-à-dire qu’on peut en écarter les effets avec une entente – et non pas

d’ordre public de direction – c’est-à-dire une clause à laquelle personne ne peut déroger.

Une dissidence

Permettez-nous de ne pas être d’accord avec ce raisonnement du juge car cela impliquerait une notion de « nonobstant le nonobstant l’article 2762 du Code civil ». Le deuxième paragraphe de la clause 2762 nous semble préciser très clairement qu’il ne peut y être dérogé par quelque disposition ou convention que ce soit ; donc, les frais extrajudiciaires – d’après nous - sont exclus de la notion de « frais engagés » et récupérables dans le cadre d’une vente suite à une hypothèque légale. Le juge DeGranpré n’est pas d’accord avec ça.

Pas certain que la Cour d’appel appuierait cette vision d’ordre public de l’honorable si le cas lui était soumis.

Notre vision

Par voie de conséquence, une convention transactionnelle, comme ce fut le cas en la cause discutée ici, ne peut prévoir que le débiteur remboursera au créancier (le syndicat) les frais extrajudiciaires au travers du prix de vente de l’unité privative, et. – toujours d’après nous - la Cour ne peut pas accorder au syndicat le remboursement de frais et honoraires extrajudiciaires engagés dans le cadre de la procédure d’hypothèque légale.

Si nous avons raison, la clause de la transaction mentionnée au jugement est nulle de nullité absolue et l’honorable juge devait, selon nous, constater cette nullité.

Pourtant la noirceur est claire!

Le législateur ne fait par ailleurs aucune distinction entre les bénéficiaires d’une hypothèque légale.

Comme il est d’usage de le lire, « il n’y a pas lieu de distinguer là où le législateur n’a pas distingué. ».

En l’espèce l’honorable juge a fait une distinction ce qui, par ailleurs, malmène une disposition d’ordre public – que nous croyons être de direction - concluant que le copropriétaire mauvais payeur avait accepté, par la convention transactionnelle, de rembourser au syndicat, au travers du prix de vente de son unité privative, les frais et honoraires extrajudiciaires de celui-ci, faisant fi des dispositions du Code civil à ce sujet.

En conclusion...

Nous sommes convaincu que l’honorable De Grandpré a voulu bien faire en accordant au syndicat le droit d’obtenir remboursement des frais et honoraires extrajudiciaires, mais, à notre humble opinion, cette décision n’est pas conforme au Code civil ni à ce que le législateur a décidé.

Pour appuyer notre prétention, une décision plus ancienne qui confirme ce que nous disons.

Dans cette décision<sup>6</sup>, l’honorable juge J.Roger Banford, J.C.S., rappelle que « UN AMENDEMENT À LA LOI EST VENU SPÉCIFIQUEMENT SOUSTRAIRE LES HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES DU CADRE DES ARTICLES 2667 ET 2762 C.C.Q. »

Si les syndicats peuvent se prévaloir, désormais, de cette récente décision, nous ne sommes pas convaincus, loin de là, qu’elle fera jurisprudence. Nous espérons toutefois secrètement qu’il en sera autrement dans l’intérêt des syndicats, toutefois les juristes que nous sommes restent sur leur faim.

L’avenir nous dira si nous avons raison ou pas. ➤

Gérald Denoncin fut membre du Barreau de Belgique durant 14 ans. Il est à compléter ses équivalences à l’Université de Montréal pour joindre le Barreau du Québec. Il est consultant à temps partiel pour l’ASCQ

Voisins bizarres? Comment savoir!

En copropriété, les voisins sont à la fois des partenaires dans l’investissement global de l’immeuble et des presque parents dans le sens où tous vivent dans un même environnement et selon des règles communes. Bref, la copropriété est une société en soi. Un microcosme de la grande société.

Comme dans la « grande » société, il arrive que nous ayons des personnages « moins conformes » au modèle de la majorité. Des « chialeux » des « bougonneux » et autres phénomènes qui présentent – disons –un style de vie contrastant... une manière de vivre très discrète, peut-être même, trop discrète. Ce serait le cas des « commerçants » de l’ombre ou des « fabricants » de choses pas très légales ; des gens qui vivent très-très-très effacés ; tout en étant très-très-très efficaces.

Voici quelques trucs permettant d’au moins soupçonner la possibilité d’activités « irrégulières » sinon secrètes d’un de vos copropriétaires<sup>1</sup>.

- Peu d’activité durant le jour; beaucoup d’activités à la noirceur ;
- Ces gens aiment les unités du premier étage dans les édifices en hauteur ;
- Vous constatez de fréquents petits larcins et du vandalisme de petits voyous autour de l’immeuble ;
- Présences fréquentes de vagabonds ou de lambins le soir ;
- Des odeurs étranges de produits chimiques provenant d’une unité peuvent indiquer une production de drogues ;
- Pas de meubles dans l’unité ;
- Présence accrue d’autos stationnées où c’est interdit (car les clients aiment se stationner proche du lieu de commerce) ;
- Patrouilles policières fréquentes. Sachez que les policiers ne se vantent pas de leurs soupçons ; donc ils ne vous informerront pas de leurs activités ;
- Comportement bizarre de personnes venant et allant dans une unité de copropriété ;
- Pour savoir si un laboratoire de méthadone opère chez vous, examinez le coin des rebuts pour y trouver des contenants chimiques vides, examinez si des équipements spéciaux de sécurité n’auraient pas été installés autour d’une unité ;
- Évidemment, si les voisins se plaignant d’odeurs bizarres, vous auriez raison d’avoir des soupçons ;

<sup>3</sup> À l’excellente analyse doctrinale de Me Chagnon, LL.M., dans le Bulletin du mois de décembre 2000.  
<sup>4</sup> 2729 L’HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES GRÈVE LA FRACTION DU COPROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT, PENDANT PLUS DE TRENTE JOURS, DE PAYER SA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES OU SA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE(ETC.).  
<sup>5</sup> Plusieurs décisions de la Cour supérieure ou de la cour d’appel ont traité du niveau d’ordre public – de protection et de direction – en copropriété. Pour référence : Gareau c SDC 415 St-Gabriel (ASCQ 129) ; SDC Verrières 1 c Bombardier (ASCQ 271) ; Mercier c. ASCQ 359) ; Robillard c. SDC Pionniers (ASCQ 756) ; etc.

<sup>1</sup> Cette étude a été préparée par Me Ronald Danks, avocat sénior de la firme Simpson Wigle d’Hamilton, Ontario. Elle a été présentée lors du séminaire réunissant le conseil du Canadian Condominium Institute et l’ASCQ à Montréal en 2006. Traduit et adapté avec permission.





Pourquoi est-ce important de vérifier si des activités illicites se déroulent autour de votre immeuble ? Pour deux raisons majeures.

**Première raison**

La première concerne la sécurité même des habitants de l'immeuble. Copropriétaires comme occupants.

Inutile d'insister sur le fait qu'une personne s'adonnant à ce genre de commerce n'a pas les mêmes scrupules que le reste de la population. Si cette personne se voit mal prise, elle pourrait avoir des réactions inattendues. Généralement, ce genre d'individus n'entend pas à rire facilement.

Si vous décidez de jouer aux détectives pour essayer de déceler des indices, prenez vos précautions et soyez très prudent dans votre manière d'agir et surtout de questionner. Il en va de votre propre sécurité.

**Deuxièmement**

La deuxième raison est évidemment économique.

Qui voudra acheter un appartement dans un immeuble où se déroulent des activités potentiellement criminelles? Si jamais quelqu'un doit vendre, combien sera sa perte? Ce sera le cas de le dire, il pourrait s'agir d'une vente de feu.

Mais il y a plus. Si les activités concernent uniquement la vente, les dommages à la propriété pourraient se limiter à des aménagements paysagers massacrés, des tapis salis et usés, des portes endommagées et beaucoup de saletés un peu partout.

**Le syndicat peut devoir payer**

Mais si l'activité concerne la production de matières illicites (comme la culture de marijuana, sa transformation en « pot » ou autres) là mes amis la facture pourrait être importante.

À ce qu'on lit et à ce que certains de nos membres nous ont raconté, il y a deux éléments qui causent des dommages : l'humidité et la consommation d'énergie.

**Humidité**

Des plantes, ça respire et transpire. L'humidité que ça dégage endommage sévèrement une structure à une vitesse que vous ne pouvez imaginer. Sachez que ce n'est pas que l'appartement qui subit le dommage, c'est aussi la structure des parties communes.

**Énergie**

Quant à l'énergie, comme la consommation pour ce genre d'entreprise est élevée, donc dispendieux, ces gens peu honnêtes ont tendance à se brancher sur le réseau du syndicat.

Hélas, le branchement n'est pas toujours effectué par des électriciens membres de la Corporation des maîtres-électriciens. Il peut en résulter des surprises inattendues.

**Assurances**

Une des premières questions posées lorsqu'on aborde ce sujet avec un syndicat de copropriété est : « L'assurance paie-t-elle si jamais une opération illicite dans l'immeuble provoque un sinistre? »

La réponse est OUI. L'assurance paie.

Elle n'a pas le choix. Le tout en vertu des dispositions de l'article 1074 du Code civil qui se lit comme suit :

*(1074 C.c.Q.) LA VIOLATION D'UNE DES CONDITIONS DU CONTRAT D'ASSURANCE PAR UN COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS OPPOSABLE AU SYNDICAT.*

L'histoire ne dit pas si l'assureur continuera de vous aimer après une perte découlant de ce genre de situation, mais, à tout le moins, l'assureur devra payer pour la perte subie lorsque celle-ci survient durant le terme du contrat. ▶

# Gibeau Calfeutrage Inc.

*vous aide à équilibrer votre budget*



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

FINANCEMENT SANS INTERMÉDIAIRE  
\* Sous certaines conditions

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

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

gibeaucalfeutrage.com



**Thierry Ségard**  
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

Étude de fonds de prévoyance  
Rapport d'état d'immeuble  
Conformité aux codes  
Réception de parties communes  
Ingénierie du bâtiment  
Réfection de dalles de béton  
Moississure - Amiante  
Qualité de l'air  
[www.amec.com](http://www.amec.com)

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

Tél. : (514) 429-8555 poste 229  
Cell. : (514) 245-9002  
Télec. : (514) 429-8550  
[thierry.segard@amec.com](mailto:thierry.segard@amec.com)

1-866-943-AMEC

**GESTION JACQUES MILLAIRE**  
*CONSULTANT EN COPROPRIÉTÉ*

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

[millairejac@hotmail.com](mailto:millairejac@hotmail.com) (514) 380-8398 poste 110



**Gestior**  
Gestion immobilière

**Danielle Macpherson**  
Vice-présidente

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

**RICHARD LAVOIE**  
AVOCAT

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

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



**ATHENA**  
energy

La référence pour vos besoins en gaz naturel

Normand Lavallée, directeur des ventes  
**514 899-8750**  
[nlavallee@athena-energy.com](mailto:nlavallee@athena-energy.com)

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



**GAMMA**

**SERVICES IMMOBILIERS**  
[gammasi.com](http://gammasi.com)

gestion résidentielle - condominium - commerciale

**Alain Boulerice**  
président

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



CABINET PARTENAIRE DE  
GROUPE JETTE INC.  
ASSURANCES INC.

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

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

950, boul. Moody, bureau 200  
Terrebonne (Québec) J6W 3K8  
[patrickm@groupejette.qc.ca](mailto:patrickm@groupejette.qc.ca)

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



**St-Pierre & Associés**  
SCIENCE DU BÂTIMENT

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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

# CONDO

ressources.com

Gestionnaires Copropriétaires

Question? Expert  
Conseil Problème?  
Solution»

Nos professionnels et experts vous répondent en 48 heures!



**ENGITEC** INC. GROUPE ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

• GESTION IMMOBILIÈRE  
• PROPERTY MANAGEMENT

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

**DRY-SEC** Spécialiste en conduits de sècheuse

514 337-5111  
www.nettoyagedrysec.net

**CONDO MANAGER**  
1-866-766-2069

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

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

**CONCORDIA CONSTRUCTION INC.** ISO 9002

Tim Argento, c.s.o.  
Directeur Général

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

**AIR ÉLITE**

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

Robert Flowers (514) 878-3828

**SOGECO** Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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

**CONSULTEK** EXPERT-CONSEIL

FERNAND LEMAY, T.P.

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

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

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

225, rue Notre-Dame Ouest, bur. 200  
Montréal (Québec) H2Y 1T4  
Téléphone : (514) 844-4431 poste 25  
Télécopieur : (514) 282-0917  
Courriel : fprudhomme@ppa.qc.ca  
Site Internet : www.ppa.qc.ca

**SERVICE D'ENTRETIEN DE PISCINES**  
QUALITÉ DE L'EAU  
SAUVETEURS QUALIFIÉS

**GESTION GCL inc.**  
Catherine Larin, propriétaire

T. 514 602-4899  
F. 450 267-0622  
www.gestiongcl.ca  
catherinelarin@gestiongcl.ca

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

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

## Lettres des membres



Madame Josée Charlebois  
Directrice de l'administration, Association  
des syndicats de copropriété du Québec

OBJET : Prix de présence—Colloque annuel 2009

Chère Madame Charlebois,

C'est avec plaisir que j'ai représentée mon syndicat au Colloque annuel de l'ASCQ qui s'avère un lieu d'informations et de rencontres privilégiées. C'est avec plus de plaisir encore que j'ai gagné, au nom de l'Alternative Phase III, le renouvellement d'un an à titre de « membre actif » offert par l'Association, lequel se matérialise par le remboursement de notre cotisation pour 2009-10. Mon trésorier et moi-même sommes heureux d'accepter le chèque au montant de 332,98 \$ à cet effet. Nous vous remercions de votre collaboration et de votre intérêt à nous tenir à la fine pointe de l'information dans la gestion de la copropriété. et nous vous prions d'agréer, madame Charlebois, l'expression de nos sentiments distingués.

Brigitte Eggert, présidente  
Andy Lamarre, trésorier,  
Louise Dufour, secrétaire,

Monsieur le Président

Un petit mot pour vous dire que j'apprécie beaucoup les judicieux conseils que vous me prodiguez à chaque fois que je vous consulte.  
Merci encore une fois

Camille Chouinard  
Président  
SDC Le Bergelac

# INFOCONDO

[Publireportage]



## Marquage Scellant Pavement

Le marquage de stationnement consiste à apposer sur la chaussée ou dans une zone dédiée au stationnement, des lignes longitudinales ou obliques qui, reliées à des lignes transversales, délimitent sur la surface de la chaussée des emplacements de stationnement, une interdiction ou des limitations concernant l'arrêt ou le stationnement.

Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus audit projet.

Il faut toujours penser aux espaces qui doivent être réservés aux handicapés. Selon la réglementation des municipalités, une, deux ou plusieurs places d'handicapés sont à prévoir dans un stationnement.

Pour faciliter l'accès à l'entrée de l'immeuble, l'utilisation de panneaux indiquant « Interdiction de stationner » peut éviter beaucoup de trouble.

La numérotation des espaces de stationnement aide les syndicats de copropriété à bien positionner chaque copropriétaire dans son bon emplacement.

La présence d'une bonne signalisation sur la chaussée aidera les visiteurs et même les copropriétaires à respecter les zones interdites, au positionnement de propriétaires, à la livraison et au déneigement.

### Conseil pratique

- Ne jamais inscrire les numéros de porte dans vos espaces de stationnement. Ceci attire les voleurs et les informe de votre absence. Un simple numéro dirigé par l'administration évitera beaucoup d'ennuis.
- Un stationnement peinturé en jaune est très voyant et surtout pratique durant l'hiver. L'apparence du jaune avec de la neige est plus visible que la peinture blanche.

**Daniel Brazeau**  
Marquage Scellant Pavement

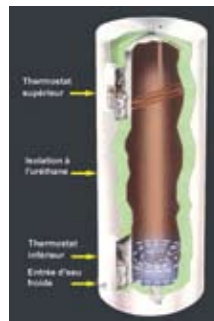


# INFOCONDO

[Publireportage]

## Pensez-y... tous les 10 ans!

Le chauffe-eau est un objet méconnu et négligé. A juste titre! dit Mme Do qui habite une copropriété à Québec. Elle a opté pour un chauffe-eau de la compagnie HydroSolution en 2006, et ne se soucie plus d'un manque d'eau chaude, d'un élément qui peut brûler ou alors d'un thermostat déréglé.



Mme. Do est l'une des milliers de clients au Québec qui ont choisi une solution de plus en plus répandue : la location du chauffe-eau. Cette option permet au copropriétaire de profiter d'un chauffe-eau de qualité supérieure immédiatement, sans pour autant devoir investir d'un seul coup une somme importante. Les coûts de location sont facturés mensuellement sur la période de location qui dure 10 ans. Ensuite, l'appareil est remplacé par un nouveau ce qui permet de respecter les exigences des compagnies d'assurance ainsi que des syndicats de copropriété.

« Un nouvel appareil qui consomme moins d'électricité pour me donner plus d'eau chaude, à un prix vraiment compétitif, voilà ce que j'ai trouvé avec HydroSolution! » se réjouit Mme. Do qui a entre-temps convaincu plusieurs de ses copropriétaires de faire comme elle.

Car si cet appareil blanc caché dans la penderie est méconnu, il est autant plus important : Le chauffe-eau alimente les robinets, la douche, le lave-vaisselle et le lave linge en eau chaude. Dépendamment du nombre d'occupants dans la copropriété, les besoins varient entre 40 Gallons pour 2 à 3 personnes et 60 Gallons pour 3 à 6 personnes.

Un vieux chauffe-eau qui fonctionne mal est source de bien de maux de tête. Michael Schmitt, Directeur des Ventes chez HydroSolution confirme : « Plusieurs de nos clients nous appellent à la dernière

minute. Il nous fait plaisir d'aider rapidement mais mieux vaut prévenir que guérir. » Ainsi, la plupart des assureurs et de gestionnaires, même plusieurs offices municipaux d'habitation recommandent ou exigent le remplacement du chauffe-eau à chaque 10 ans.

« Nos équipes d'installation sont composées de deux techniciens formés qui se présentent en uniforme chez nos clients. L'installation dure environ une heure, et avant de partir, les techniciens vérifient que tout fonctionne bien. » ajoute Michael Schmitt.

Offrant la meilleure garantie sur le marché, HydroSolution a un produit gagnant pour les clients en copropriété. Un service à la clientèle hors pair, une intervention rapide, courtoise et efficace et un chauffe-eau de qualité supérieure, tout cela à un prix d'achat compétitif pour ceux qui préfèrent acheter et à un prix mensuel très raisonnable pour ceux qui préfèrent l'option de location 10 ans pour une clientèle exigeante et soucieuse d'une bonne valeur.

« Je n'ai jamais regretté d'avoir fait affaire avec HydroSolution quand mon vieux chauffe-eau était dû pour être remplacé. Marc, le technicien m'a même expliqué le fonctionnement de la valve brise-vide » renchérit Mme Do. ▶

*Les propos contenu dans cet article ont été exprimés par la compagnie HydroSolution s.e.n.c.*

*L'achat d'un chauffe-eau de 40 gallons coûte 683 \$, celui de 60 gallons coûte 785 \$ (installation, livraison, accessoires, et recyclage de l'ancien inclus). En location Formule Condo 10 ans, le 40 Gallons est à 11.49 \$ et le 60 Gallons coûte 12.49 \$ par mois (tous ces prix sont avant taxes).*

*Si vous aussi voulez savoir ce qu'est une valve brise-vide, si vous désirez plus d'informations sur notre chauffe eau ou sur nos services ou si vous désirez commander votre chauffe-eau, contactez Michael Schmitt, Directeur des Ventes, HydroSolution au 514-212-6940 ou le service à la clientèle au 1-877-353-0077 ou (514) 353-0077.*

**CONDO**  
immobilier.com

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

À quelques clics de votre nouvelle demeure !

## Nos services

### Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

### ASSURANCES GROUPE Avec Standard Life

Pour vos employés

Informez-vous  
Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

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

Pour information  
514 866-3557

### Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)  
Gratuit pour les membres

**Insurance Trustee**

(1075 Civil Code)  
Free for active members

www.CONDOressources.com  
Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.CONDOimmobilier.com  
Ventes, locations et projets de copropriétés.

www.CONDOendirect.com  
Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.CONDOservices.net  
Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

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

**Assurance Copropriété**  
Police adaptée aux syndicats membres

**Groupe Patrick Ménard  
Assurances inc.**

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

**BETOMEL**  
Le vrai magasin de peinture

Première qualité / Premium Paint

Escompte  
**25%**  
peinture

Escompte  
**20%**  
accessoires

**CONDO**  
comptable

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

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

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

## Gaz naturel

Profitez des  
bas prix actuels!

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

**RONA**

Fière partenaire de l'ASCQ

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



# OFFRE EXCLUSIVE

## de CondoMARKETING

Message important à tous les administrateurs des syndicats membres de l'ASCQ

Comme vous le savez, l'Association des syndicats de copropriété du Québec travaille à toujours offrir d'excellents conseils et services à ses membres. C'est dans cette optique que la firme CondoMarketing peut vous permettre d'obtenir le remboursement de votre adhésion annuelle à l'ASCQ.

En effet, le programme d'accès à l'implantation des sites Internet CondoRéseau, développé par CondoMarketing, permet à un agent immobilier d'être le commanditaire exclusif (section agent immobilier) de votre site. Ainsi, ce programme d'accès exclusif offre au syndicat d'obtenir sans aucun frais :

- 1- Le remboursement de sa cotisation annuelle à l'ASCQ \*;
- 2- L'implantation et l'utilisation du site Internet CondoRéseau;
- 3- La formation du ou des responsables de l'entretien du site.

\* Cotisation de l'année en cours  
Cette offre est pour une durée limitée et peut être modifiée sans préavis



Profitez donc dès maintenant de cette opportunité et réalisez des économies intéressantes pour votre syndicat tout en bénéficiant des services de l'ASCQ et d'un site Internet pour mieux partager l'information ainsi que les documents de gestion avec l'ensemble de vos copropriétaires. ▶

Pour information veuillez communiquer avec un de nos représentants  
**COMMUNICATION**  
**CondoMARKETING**  
514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

**Le site Internet CondoRéseau est l'outil Web par excellence des copropriétaires, des membres du CA et des gestionnaires pour accéder en privé aux documents de gestion, informations et nouvelles concernant leur syndicat.**

- Déclaration de copropriété
- Règlements d'immeuble
- Avis de convocations
- Procès-verbaux d'assemblées
- Budgets et états financiers
- Plans et devis de construction
- Certificat d'assurance
- Certificat de localisation
- Communiqués importants

Service de petites annonces diffusées **SANS FRAIS** sur tous les sites **CondoRéseau** des syndicats inscrits.

Information, nouvelles et conseils provenant de **CondoRessources.com**

Accès direct à **CondoImmobilier.com** Condos à vendre ou à louer et section des projets et promoteurs

Trouver rapidement sur **CondoServices.net** des professionnels ou des fournisseurs de services spécialisés en copropriété

### CONFIRMATION DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ À JOINDRE CONDORÉSEAU

Le soussigné, au nom du CA du syndicat \_\_\_\_\_, confirme à Communication CondoMarketing inc. l'intention formelle de vouloir entreprendre les démarches pour joindre CondoRéseau et d'implanter un site en leur nom et commandité par un agent immobilier qui sera visible en exclusivité.

Le syndicat fournira une photographie de son immeuble ainsi que les documents d'information pour permettre à CCM d'inscrire le site sur la liste officielle de CCM pour la recherche du commanditaire Agent Immobilier. Le syndicat n'aura aucun déboursé à effectuer puisque l'implantation du site sera effectuée uniquement lorsque la transaction de commandite avec l'agent immobilier intéressé sera finalisée.

Il est convenu que CCM donnera la formation utile pour permettre au syndicat de gérer le site avec autonomie complète.

Responsable :	Pour : (nom du syndicat)
Adresse :	Code postal :
Courriel :	Téléphone :
Signature :	Date :

# Bâissez votre plan bancaire.

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

### Pour les gestionnaires et administrateurs des syndicats de copropriété

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

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

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



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

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

## Avoir confiance en son gérant de copropriété

### grâce à son accréditation professionnelle

*Par : Sylvain D. Clermont, directeur général de CORGEC*

La croissance rapide du marché de la copropriété, depuis le début des années 2000, a amené une hausse importante du nombre de personnes et de firmes se présentant comme des gérants de copropriété.

Comme vous le savez, les gérants de copropriété sont responsables de la gestion d'actifs valant des centaines de millions de dollars. Il est donc primordial que les personnes et les firmes de gestion soient compétentes et honnêtes. L'actualité des derniers mois nous l'a maintes fois rappelé.

Suite à ce constat, la Corporation professionnelle des gérants de copropriété (CORGEC) a décidé d'intensifier ses efforts en matière de formation et de saine gouvernance. En ce début d'année 2010, elle a d'ailleurs commencé à remettre ses premières accréditations professionnelles aux gérants de copropriété du Québec.

Dans le contexte actuel, il est donc primordial que vous, administrateurs de copropriété, fassiez affaires avec des personnes et des

firmes possédant une accréditation professionnelle. En agissant ainsi, vous vous assurez que le gérant de votre syndicat de copropriété possède une formation adéquate pour répondre à vos besoins et qu'il se soit engagé à respecter un code d'éthique rigoureux vous assurant d'une saine gestion.

En terminant, j'aimerais souligner que la mise en œuvre de CORGEC a nécessité plusieurs années d'efforts qui portent enfin leurs fruits. À cet égard, il faut mentionner l'apport inestimable du président de l'ASCQ, M. Michel Charlebois, et celui des fondateurs de CORGEC dont, entre autres, les personnes suivantes : Lionel Boucher, Danielle MacPherson, Takao Shibata, Benoît Aubé, Guy Léonard, Sylvie Lafontaine et Diane Oelman. Sans leur persévérance, CORGEC ne pourrait connaître les succès actuels. ▶



Si vous avez des questions concernant votre gérant de copropriété et son appartenance à CORGEC, n'hésitez pas à nous contacter en composant le **514 866-3557** ou le **1 800-568-5512**.



## L'IMPORTANCE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Un Conseil d'administration de syndicat de copropriété a le devoir de s'assurer du bon fonctionnement de toutes les composantes de l'immeuble. Que ce soit électrique, mécanique ou encore l'enveloppe du bâtiment, cette responsabilité est énorme et doit faire l'objet d'études approfondies pour en connaître les conditions. Il est évident que les membres de Conseil d'administration y travaillent bénévolement et n'ont pas nécessairement toutes les connaissances requises afin de s'assurer de la bonne marche et du remplacement de ces composantes.

Voilà pourquoi il est primordial de s'entourer de personnes ressources compétentes qui pourront apporter les recommandations nécessaires afin que le Conseil d'administration puisse prendre une décision éclairée. D'où vient l'importance de bien choisir le gestionnaire qui saura orchestrer le tout.

Avant de remplacer toutes composantes dans un immeuble, il faut en connaître avant tout les spécifications et aussi savoir si la pièce en question est réparable ou rendue à la fin de sa vie utile. Comment savoir?

L'outil indispensable pour gérer efficacement une copropriété est sans contredit l'étude du fonds de prévoyance. Qu'est-ce que c'est au juste que cet outil? Eh bien, c'est un document détaillé décrivant toutes les composantes de l'immeuble, accompagné de la durée de vie de chacune d'entre elles et du prix qu'il en coûtera pour leur remplacement. Toutes ces données se retrouvent sous forme d'un tableau indiquant la liste des composantes, l'année de remplacement de celles-ci ainsi que le prix en dollars futur pour leur remplacement.



C'est bien beau tout cela, comment gérer un tel document une fois complété?

C'est avec cet outil que le gestionnaire prépare les budgets et plus important encore, il indiquera combien il faudra amasser d'argent dans le fonds de prévoyance aujourd'hui pour remplacer des composantes dans le futur.

Oui mais pourquoi mettre de l'argent aujourd'hui pour changer quelque chose dans vingt (20) ans direz-vous, alors que je n'habiterai probablement plus ici à ce moment? N'est-il pas mieux de demander l'argent au moment où c'est nécessaire?

Grave erreur que de penser ainsi! Pourquoi? Parce que dans un premier temps, les copropriétaires habitant la copropriété aujourd'hui



sont ceux qui en provoquent l'usure. Secundo, il n'est pas équitable pour un nouveau copropriétaire qui achète un condo aujourd'hui de se retrouver avec une cotisation spéciale quelques mois après son arrivée.

Voilà pourquoi l'accumulation des argents au fonds de prévoyance de façon annuelle empêche les demandes soudaines de cotisations spéciales qui, plus souvent qu'autrement, embêtent royalement les copropriétaires.

Un autre point très important à mentionner est que cette étude du fonds de prévoyance est un outil très important lors de la vente de votre unité. Les acheteurs potentiels en font très souvent la demande et apprécient savoir que l'immeuble est bien géré et que le suivi du fonds de prévoyance leur permettra de confirmer qu'il n'y aura pas de mauvaise surprise avec une demande de cotisation spéciale dans le futur.

Un bon exemple de gestion du fonds de prévoyance est celui du Syndicat de Copropriété Le Montérégien, deux immeubles de 102 unités sur la Rive-sud de Montréal gérés par Mme Danielle Macpherson, présidente de la firme Gestior Inc, et auteure du présent article.

L'été dernier, le toit de la piscine intérieure, (les deux immeubles sont reliés par la piscine intérieure et la salle communautaire) en était à la fin de sa vie utile. L'étude du fonds de prévoyance avait prévue le remplacement de ce toit en 2012. Malheureusement, il a fallu procéder plus rapidement que prévu au remplacement de ce toit.

Alors, comment faire si l'argent nécessaire à ce remplacement n'est disponible qu'en 2012 alors qu'il faut faire le travail en 2009?

**La beauté du tableau du fonds de prévoyance est qu'il devient alors facile de changer les priorités dans le temps.**

Eh bien, la beauté du tableau du fonds de prévoyance est qu'il devient alors facile de changer les priorités dans le temps. C'est-à-dire que si une composante prévue pour être remplacée en 2009 fonctionne encore parfaitement à cette date, il est alors facile de déplacer dans le tableau son remplacement à une date ultérieure. La gestion d'un tel tableau permet d'en faire le suivi sans perdre de vue les composantes déplacées dans le temps. Il faut toutefois se rappeler qu'il faut contribuer annuellement au fonds de prévoyance selon les sommes indiquées au rapport nonobstant les changements de priorités.

Donc, il faut procéder au remplacement du toit de la piscine intérieure au Montérégien deux ans plutôt que prévu. Pas de problème, les sommes nécessaires sont disponibles et aucune contribution spéciale n'est nécessaire! ▶



**Offert  
sans frais  
si commandité  
INFORMEZ-VOUS!  
514 380-8398**

**CONDO  
réseau**

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

- ✓ Procès-verbaux
- ✓ Registre des copropriétaires et locataires
- ✓ États financiers

- ✓ Déclaration de copropriété
- ✓ Règlements d'immeuble
- ✓ Contrats et conventions
- ✓ Plans et devis de l'immeuble



BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
▼	▼	▼	▼	▼
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	1	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• AMÉNAGEMENT PAYSAGER – ENTRETIEN PAYSAGER – DÉNEIGEMENT				
Centre Ville Paysagiste Entretien inc.	1	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
• ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	1	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec Inc.	1	Richard Delisle	450 963-7277	ascvertec@videotron.ca
Aslak (conseil en ascenseurs)	1	Ghassan Chemali	514 993-4768	aslakconseils@gmail.com
• ASPHALTE				
C'Scelle	3	Marco Pratte	819 665-2003	cscelle@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	1	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Gestion Lyras inc.	1345	Brigitte Allard	819 324-0665	brigitte.allard@grouperlyras.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	7	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise	3	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	3	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	2	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine & Chamberland	1456	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCATS				
ASCQ	7	Paul-André Lebouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	2	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gaslaw.ca
Me Gaétan Mathieu	2	Gaétan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	1	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• BALCONS – RAMPES EN ALUMINIUM				
Rampes Sécur inc.	3	Louis Botelho	819 773-8563	
• BÂTIMENT – ENVIRONNEMENT				
AMEC	7	Thierry Ségard	450 973-1690	thierry.segard@amec.com
• CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Expert inc.	123	Donat Doganieri	450 660-7117	doganieri@videotron.ca
Étanchéité Totale	1	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	1234	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE ET CLIMATISEUR				
Entretien Thermo-Maitre	3	Andre Bertrand	819 669-9675	thermo1@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	1	Michael Schmitt	514 326-0606	mschmitt@hydrosolution.com
• COMPTABILITÉ – LOGICIELS				
Condo Manager	1	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
Daniel Tremblay C.G.A	1	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
• COMPTABLES AGRÉÉS				
Ruel & Associé Comptables Agréés inc.	7	Philippe Ruel, c.a.	418 835-1882	ruel@ruelassca.com
Séguin & Haché, c.a.	7	jocelyn Riendeau, CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONSEILLERS EN ÉCLAIRAGE				
Éclair-Plus	1	Serge Potvin	450 463-4571	
Lumisolution (commercial et industriel)	1	Lucie Scott	514 586-0761	lscott@lumisolution.com
• CONSEILLER EN SÉCURITÉ FINANCIÈRE – SOINS LONGUE DURÉE				
Services financiers SVL	7	Lionel Villeneuve	418 627-1400	lionel.villeneuve@sympatico.ca
• COUVRE-SOL				
Carpette Multi Design inc.	7	Benoit Bouchard	514 344-8877	info@cmdinc.ca
Lanctot Couvre-Sol - Design	7	Suzanne Pepin	514 875-1954	infocontact@lanctotcsd.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
▼	▼	▼	▼	▼
• DÉMÉNAGEMENT – ENTREPOSAGE				
ADT Déménagement et Entreposage inc.	1	Tristan Talarico	514 766-3300	adt@qc.aira.com
• DÉTECTION DE GAZ				
Technilab	1	Benjamin Lacasse	450 619-7490	benjamin.lacasse@rgtechnilab.com
• ENTREPRENEUR EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION				
Entreprises Robert Larose inc.	1	Robert Larose	450 656-0400	entreprises@robertlarose.com
• ÉVALUATEUR AGRÉÉ				
Poisson Prud'Homme & Ass.	1	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	ppa@ppa.qc.ca
• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	7	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
• EXPERTS CONSEILS				
Consultek	1	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	1	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	1	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS				
Gestion Lehoux et Tremblay Inc / Alto inc.	1	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• GESTION OPÉRATION TRAITEMENT EAU DE PISCINES				
Odyssee Aquatique Itée	1	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	1	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Lithobec	145	Manon filion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEUR – INSPECTION				
St-Pierre & Associés	1	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
• INSPECTION DE STRUCTURE – BÂTIMENTS, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS				
Techcon Building Services	1	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	1	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LIGNAGE DES STATIONNEMENTS				
Marquage Scellant Pavement	1	Daniel Brazeau	514 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	1	Jean Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	1	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	1	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	1	Daniel Lalonde	514 570-4645	www.airtech2001.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	1	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	1	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
• NOTAIRE				
Fortin & Fortin	2	Caroline Fortin	418 872-4620	fortinnotaires@qc.aira.com
• PEINTURE				
Bétonel	7	André Castonguay	514 273-8855	andrecastonguay@akzonobel.com
• PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	3	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca



**BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS**

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• PLAN D'ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE – RÉGION DE QUÉBEC SEULEMENT				
Conseils et Solutions Béland & Lapointe	2	Éric Monfette	418 831-8638	em@beland-lapointe.com
• PLOMBIER – ÉGOUTS				
Entreprises de Construction Michel Gaudreault inc.	3	Michel Gaudreault	819 775-0080	
• PROTECTION INCENDIE				
Chambly Extincteur inc.	1	Alain Martin	450 658-2255	amartin@chamblex.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	7	Danielle Paquin	514 599-5900	danielle.paquin@rona.ca
• RESTAURATION DE BÉTON				
Concordia Construction inc.	1	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	7	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU – PISCINES & PLAGES				
Gestion GCL	1	Catherine Larin	514-602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• SÉCURITÉ				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	2	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, HYPOTHÈQUES				
Banque Scotia	7	Philippe Gauthier	450 647-6730	philippe.gauthier@banquescotia.com
• SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER				
Distinction Service Plus inc.	1	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca
Steamatic Canada inc.	1	Charles Sabourin	800 215-8621	csabourin@steamatic.ca
• SIGNALISATION INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR				
Lumifab	1	Frederic Gagnon	514 937-0395	frederic@lumifab.ca
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc.	7	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupe miro.com
• TOITURES				
Toitures PME inc	1	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
Les Toitures Hogue inc.	1	Jocelyn Hogue	450 435-6336	jocelynhogue@toitureshogue.com

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

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



## POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE ?

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

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

Pour plus d'information,  
contactez-nous dès maintenant  
en composant le  
**450-677-0007** poste 5531.

Ou visitez notre site Internet au  
**[www.laucandrique.ca](http://www.laucandrique.ca)**



## Problème de chauffe-eau ?

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

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

### Avantages de la location

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

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

**1 877 353-0077**  
(sans frais)

à l'achat ou à la location  
d'une nouvelle installation

www.hydrosolution.com

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



# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

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

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

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

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

