

de la copropriété **PLUS**

au Québec

La fixation
des charges communes : **obligations
et pouvoirs**

Aide-toi
et l'odeur s'envolera!

Autour des tribunaux :

- **Gérance et mandat**
- **Mauvais gérant**

[Capsules]

- **Programme de gestion de l'actif**
- **Financement des appartements**
- **Taux d'intérêt**



Domaine Mont-Plaisant...
Digne des plus grands centres de villégiature!



Depuis 1976

L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

www.ascq.qc.ca





INNOVATION ET SAINTE GESTION

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

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

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

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

www.laucandrique.ca

SOLUTION NO 1 • GESTION FINANCIÈRE

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

SOLUTION NO 2 • GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

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

SOLUTION NO 3 • GESTION COMPLÈTE

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

HydroSolution

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

Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!

Toutes les solutions en matière de chauffe-eau.

VENTE – LOCATION – RÉPARATION

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

Les Avantages HydroSolution

Location :

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

Achat :

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

N'hésitez plus, contactez notre service à la clientèle

514 353-0077 | 1 877 353-0077

www.hydrosolution.com

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

Le bulletin

de la copropriété **PLUS** au Québec

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

■ ÉDITEUR

Institut de la copropriété du Québec

■ MARKETING ET COMMUNICATIONS

Guy Thouin

■ RÉDACTION

Michel G. Charlebois

■ PERSONNEL DE L'ASCQ

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

■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Guy Thouin, directeur
Sylvie Thibault, directrice artistique

■ COLLABORATION SPÉCIALE

Anne O'Farrell, révision anglaise

■ PERSONNEL ASSOCIÉ

Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)
Me Gaëtan Mathieu, avocat (Québec)

■ PUBLICITÉ

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

■ PAGE COUVERTURE

Domaine Mont-Plaisant, village de Tremblant dans les Laurentides

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

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

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

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

Siège social :

**1440, rue Ste-Catherine Ouest
Bureau 328**

**Montréal (Québec) H3G 1R8
Courriel : ascq@ascq.qc.ca**

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

Sommaire

- Capsules 4
- In the news..... 5- 6
- Be polite and prove it 7
- La fixation des charges communes 10 à 13
- Aide-toi et l'odeur s'envolera! 14-15

EXPO

condo
2012

Parrainé par l'Association des syndicats de copropriété du Québec, le premier Forum de la Copropriété au Québec aura lieu dans le cadre du lancement d'EXPOcondo, un tout

nouveau rassemblement populaire sur la copropriété qui aura lieu les 12-13-14 avril 2012 au Complexe Desjardins à Montréal.

Au grand public viendront se joindre les administrateurs de syndicats, les copropriétaires, les gérants de copropriété et les firmes de gestion, les professionnels et les entreprises de services. On pourra s'inscrire à différentes conférences sur des sujets d'actualité tel que la gestion des fonds de prévoyance, l'entretien des édifices et des équipements, le marché des assurances en copropriété, comment choisir une firme de gestion spécialisée ou comment bien planifier l'autogestion, choisir un secteur selon nos besoins, comment bien rénover, bien se meubler, un plan design réfléchi, etc.

Vous partagerez vos expériences et trouverez certainement des informations pertinentes en discutant avec des représentants d'entreprises spécialisées en copropriété. Des professionnels et juristes émérites répondront gratuitement à vos questions.

Communication CondoMarketing (CCM), la Corporation des gérants de copropriété (CORGEC) et l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) s'unissent pour présenter le premier Forum de la Copropriété dans le cadre d'EXPOcondo, un premier événement où l'accès sera gratuit pour le public. EXPOcondo se tiendra au Complexe Desjardins au printemps 2012.

Surveillez les communications futures qui vous seront transmises par courriel, sur les sites CondoRéseau des syndicats de copropriété partout au Québec, sur le site de l'ASCQ, dans le Bulletin de la Copropriété Plus du Québec, dans le magazine Internet 'L'informateur de la Copropriété du Québec' et sur tous les sites d'information et de services proposés par Communication CondoMarketing.

Les entreprises de produits et services, les professionnels et firmes de gestion qui désirent participer à l'événement sont priés de communiquer avec Communication CondoMarketing en composant le **514 380-8398**.

**Montréal : 514 380-8398 poste 100
Québec au 418 780-9803 Gatineau au 819 439-8062**



La CORGEC : une référence essentielle en gestion de copropriété

La Corporation professionnelle des gérants de copropriété a été incorporée en 2003 afin d'encadrer de façon rigoureuse la profession de gestionnaire de copropriété au Québec. Ces objectifs principaux sont la mise en place d'un programme de formation et d'encadrement de la profession de gérant de copropriété ainsi que de promouvoir l'excellence et la notoriété de cette profession au Québec.

Les entreprises spécialisées en gestion de copropriété et les gérants de copropriété intéressés à devenir membre de la CORGEC peuvent communiquer avec **Sylvain Clermont au 514 866-3557**.

- Autour des tribunaux 18 à 20
- Agents de sécurité 21
- Lettres de nos membres 22
- Questions de nos membres 21-22
- Info Condo 23-25
- Domaine Mont-Plaisant 26-27
- Bottin des fournisseurs et professionnels agréés 28 à 30

Toutes nos excuses

Pour une raison pour laquelle nous cherchons encore la cause, plusieurs copies du dernier bulletin (numéro 127) présentaient 4 pages de moins que les autres bulletins. Bref, il manquait 4 pages, toutes des pages françaises. Ceux et celles qui s'en sont aperçus nous ont appelés et nous avons remplacé par un bulletin en bon ordre.

Pour tous les autres, si jamais vous découvrez qu'il manque des pages dans votre bulletin, peu importe que ce soit demain ou dans 10 ans, communiquez avec le Bureau et nous vous le remplacerons.

Notre équipe de production et l'imprimerie Lithobec inc. s'excusent auprès de tous pour ce malheureux incident.

■ FOYERS AU BOIS

Avez-vous des foyers au bois dans une ou plusieurs parties privatives? Si oui, vous pourriez faire savoir aux copropriétaires qu'il y a une excellente information sur le sujet, publiée par la SCHL (Société canadienne d'hypothèque et Logement) sur l'internet. C'est tout à fait gratuit. On la retrouve au site suivant <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/66068.pdf>

■ PROGRAMME DE GESTION DE L'ACTIF

Grâce au travail exceptionnel de CORGEC (Corporation Professionnelle des Gérants de copropriété du Québec), l'ASCQ est à préparer un nouveau service d'aide à l'entretien de vos immeubles. Certains de nos membres professionnels offrent déjà ce service, mais sur une base individuelle sans nécessairement une harmonisation entre les programmes. Le but de l'ASCQ est de regrouper ces experts, de monter un programme uniforme et de préparer une offre de services garantissant un prix correct, une stabilité dans les procédures et une continuation équilibrée, peu importe ce qui pourrait survenir à l'un des membres du groupe ou au conseil d'administration des syndicats.

■ PAS FACILE L'ADMINISTRATION

La plupart d'entre vous siègent sur le conseil d'administration du syndicat un peu à votre

corps défendant. Vous faites votre possible, mais la tâche est grande. Vous ne savez pas comment gérer l'entretien de l'immeuble? C'est normal car c'est complexe. Le service qui sera offert bientôt, appuyé par des professionnels de la copropriété (ingénieurs et autres experts) saura vous aider dans la réalisation de vos obligations de gestion. Surveillez la section INFO-CONDO de ce Bulletin. Tous les détails y seront dès que nous aurons complété les ententes et modalités.



■ RÉSERVOIRS CRANE

Notre texte sur les réservoirs CRANE (Bulletin hiver 2010) concernant l'avis d'un assureur à un membre qu'il se retirait du dossier s'il n'avait pas la preuve que tous les réservoirs CRANE avaient été éliminés de la bâtisse (certains de ces réservoirs ont la fâcheuse tendance d'éclater sans raison) a suscité des réactions. Une question nous fut adressée : comment autoriser la pose d'un réservoir de toilette caché dans le mur? Il y a besoin de rien d'autre qu'une autorisation du conseil qui s'assurera que la tuyauterie de la bâtisse est capable de supporter cette nouvelle technologie (voir le texte sur ce sujet dans le Bulletin)

■ FINANCEMENT DES APPARTEMENTS

Le gouvernement fédéral resserre de beaucoup les règles de financement hypothécaire supportées par la SCHL pour l'achat d'un appartement en copropriété divise. Jusqu'à aujourd'hui, quand une personne voulait acheter une fraction de copropriété divise (condo) aux fins d'habitation, les critères d'admissibilité (lire : la capacité de rembourser de l'acheteur) incluaient uniquement la moitié des charges communes. Dorénavant, le critère sera précisé et ce sera 100 % des charges qui seront considérées. Plus encore, ces charges seront ajustées selon les besoins du syndicat en fonds (non payés) de prévoyance. Juste en considérant cet élément nouveau, les analystes croient qu'environ 5 % à 7 % des acheteurs potentiels qui se qualifieraient selon les règles actuelles ne pourront plus acheter. La valeur globale de nos copropriétés risque d'en souffrir, car il y aura probablement moins d'acheteurs dans le futur.

■ TAUX D'INTÉRÊT

Depuis plusieurs années nous vous rappelons de surveiller les taux d'intérêt car ils pourraient avoir une influence importante sur la gestion financière de votre copropriété. Vrai que les hauts taux d'intérêt augmentent vos entrées d'argent grâce aux placements à coûts moyens et longs termes, mais vrai aussi que la capacité de payer des citoyens en est diminuée d'autant. Souvenez-vous qu'une augmentation d'un pour cent (1 %) du taux d'intérêt équivaut à une augmentation de 100 \$ par mois sur une hypothèque de 200 000 \$.

■ INFLATION

Une petite réflexion sur le taux d'inflation. Un de nos membres, économiste chevronné, nous a soumis un tableau du taux réel d'inflation basé sur les critères pré-1982 (le gouvernement fédéral a modifié le contenu du panier d'épicerie – c'est comme cela qu'on appelle la liste des produits servant à fixer le taux d'inflation – pour que l'inflation soit un peu moins élevée aux yeux du public. Le taux actuel est d'environ 1,1 %. Mais vous calculez selon la liste de 1982, l'inflation serait plutôt de 8,2 %. Quand vous considérez uniquement les augmentations « globales » du coût des aliments, des vêtements, des assurances et autres produits de base, ce chiffre ne semble pas exagéré. Il faut y penser lorsque vous décidez.

■ ASSURANCES

Il se passe des choses bizarres dans le monde des assurances. Un assureur laisse savoir qu'il ne veut plus assurer la copropriété pour faire une offre à un prix très bas à une autre copropriété quelques semaines plus tard. Mais nous vous mettons en garde contre un accès d'euphorie : nous venons de découvrir qu'un nouvel assureur a offert de couvrir une valeur globale d'environ 200 M\$ pour une prime de beaucoup inférieure à celle de l'assureur en place. Une analyse de l'offre nous a fait découvrir que le nouvel assureur ne couvrirait plus les tremblements de terre, ni la responsabilité du conseil, ni les frais communautaires. Évidemment, s'il n'y a pas de sinistre majeur, les copropriétaires auront économisé beaucoup, mais s'il survenait un malheur, ces mêmes copropriétaires apprendraient rapidement le sens du terme « insuffisance d'assurance ». Simple question de gestion et d'analyse de risques.

■ DOG FIGHT?



A West Island syndicate of co-ownership has a one dog policy. More: this dog cannot weight more than 9kg (around 20 pounds). The co-owner lives in Turkey and seems to have never cared about knowing the house rules. He rents out his apartment. The new tenant moves in with two dogs, one Labrador and one Beagle; neither are around 9 kg each. Of course, he receives a letter from the syndicate's lawyer advising him of the by-laws; advising him that if he decides not to abide by the rules of the declaration, the syndicate will address the Rental Board to have the lease cancelled as may be done through article 1079 of the civil code. The tenant (of course) says he never knew about the rules and does not want to get rid of the dogs. To enforce his position, he calls the Gazette (Montréal Canwest Daily) to make his point public. This did not impress the president of the syndicate who decided to have the court decide who the master is in a co-ownership: the individual or the community. We are expecting a decision before the end of 2011.

■ INFLATION AND CONDO FINANCING

Our federal minister of finances seems to expect an increase in interest rates within the next two years. To avoid falling into a situation like we have seen in the USA – where real estate crashed and is still impeding the recovery of the economy – he decided to tighten the criteria to obtain a mortgage supported by CHMC (Canadian Housing Mortgage Corporation) on a "condo". Up to now, in assessing the buyer's capacity to reimburse his mortgage, the calculation included half of the costs for "condo fees". Now, not only 100% of the cost will be added in the budget but also a projection of future needs for non-sufficiently funded contingency funds. This means: Depending on many factors that we do not list, the price of a condo (we talk apartment here) may go down because the list of buyers may shorten. In any case, it was all over the news and most people have already heard about it. Better be aware than surprised.

■ CLASS ACTION

In Ontario there is an interesting case in front of the Superior court where a class action authorization was granted against a promoter for allegedly misleading purchasers on the real costs of operating the co-ownership¹. The court docu-

ment says: "The documents (prospectus) represented that depending on the size of the unit, an owner's monthly assessments and maintenance fees in the first year would range from \$312.39 to \$354.05 per month. During the first year of operation it was determined that operating expenses for the condominium were higher than what the documents stated. As a result, the common expenses increased 62.24% above what was represented in the documents." In Québec we also have a "document". It is called a memorandum (1787, C.C.Q.) It has to be given to any person who deposits an offer of purchase (preliminary contract) on a condominium unit in a complex of at least 10 units. Like Ontario, our memorandum must show a preliminary budget that allows anyone to know what to expect as "condo fees". It is an important factor in the decision whether to buy or not. Therefore a spread of more than 60% in the calculation (of condo fees) can mean catastrophic situations for some. Are we going to see this in Québec soon? Not exactly a class action suit, because according to our civil code of procedure, class actions are authorized only when involved parties are unknown or cannot be identified with certainty. Co-owners can easily be identified so class action, in the classical way, is not an option. But there are 2 other articles in the civil code of procedure that allow one person to represent all others if all have the same kind of claim against the same third party (parties) in one request (suit). Contrary to a class action where one can decide not to be involved, here a co-owner must decide to be involved. It can mean that in a syndicate of (let's say) 30 co-owners, only 29 can decide to join the group. There are a couple of files brewing. If it goes further, we will be sure to tell you. Maybe such a claim will force promoters to be more specific in the information given to co-owners.

¹ Lewis v. Cantertrot Investments Limited, 2010 ONSC 5679; COURT FILE NO.: 04-CV-277412CP; DATE: 20101018

■ ALERT! BED BUGS! BED BUGS!

In the last Bulletin (#127) we had a text on bed bugs. It was a warning because we had not heard of any cases yet in this province. However, a member has informed us that they have lived with this phenomenon in their building. They even heard about the problem occurring in several condominium buildings in their area. Therefore, the bed bugs alert is not only a "warning" it is a reality. By the way, our member confirmed that there is nothing one can do to prevent against them. It happens and you react. It's a question of luck.

■ INCOME TAX CREDIT TO HELP OLD AGE PEOPLE STAY HOME

This is a program where the provincial government reimburses home expenses incurred by citizens more than 75 years old. The program was implemented in 2000. In the beginning, Caisses Populaires managed the program. Since 2007, Revenu Québec has been in charge. It works much better. Since our explanation in the December 2006 Bulletin, nothing has changed. It is an income tax credit to be used by the co-owner on their income tax returns. Co-owners may ask syndicates to fill form TP-1029.MD.5 (syndicate is obliged to fill the form on request only) Failure to fill out the form can mean fines of \$25 a day up to \$2,500 per co-owner for which the form was not completed. 9 items are covered by the program: cleaning of exterior of building (windows, gutters, etc.); pool maintenance; regular up keep of the building; landscaping, fertilizer and grass cutting including picking up leaves, edge cutting and tree trimming; installation and removal of shelters for cars (Tempo); snow removal and manipulation of garbage by janitor; minor work on the building including small repairs on outside equipment; housekeeping on common portions including those of restricted use (sweeping, cleaning, dust); cleaning of carpets and common portions furniture; management and maintenance fees (except for major works); GST and PST on all of the above.

■ NEW LAW ON SECURITY: BEWARE!

Effective January 22nd, 2011, the PRIVATE SECURITY ACT states that all "security guarding, namely, watching or protecting persons, property or premises mainly to prevent crime and maintain order" must hold an agent licence of the appropriate class. (Art.1.1 of the law). This new law was passed to assure that no felon "installs a security system at your home, hospitals, schools, shopping centers or our money in a Brink's truck or a bank". This may, bizarrely, affect some co-ownerships. If there are any security guards on your payroll, this person, must hold a licence. If you contract a security guard or agent from an agency, this agency must also be qualified and hold a permit (called a licence in the law). Please do not panic, yet. The law says, in article 16 that: "HOWEVER, A NATURAL PERSON (SIC) CARRYING ON A PRIVATE SECURITY ACTIVITY EXCLUSIVELY FOR AN EMPLOYER WHOSE BUSINESS DOES NOT CONSIST IN CARRYING ON A PRIVATE SECURITY



[In the news]

ACTIVITY MUST HOLD AN AGENT LICENCE ONLY IF THE PRIVATE SECURITY ACTIVITY IS THAT PERSON'S MAIN ACTIVITY." This law does not apply to "PERSONS WHO CARRY ON THOSE ACTIVITIES ON A VOLUNTEER BASIS". Therefore, only those syndicates of co-ownership with full time paid security guards (or agents) are to be concerned with this new law. For all others, you will not have to adjust your budget. Still there are some precautions you may decide to look into in order not to be bothered with the visit of an inspector. Never call one of your employees anything close to a "security guard or security agent". Call them doorman, concierge, janitor, welcoming agent or handyman but never security guard. Otherwise, fines are within the range of \$150 minimum and \$5,000 maximum. Fines can be more expensive in case of a repeat offence. Be prudent!

■ WATER DAMAGES



Is it possible to minimize water damages resulting from bursting water tanks using modern technology? According to MGE (Madison Gas and Electricity – Wisconsin Hydro USA) yes you can. They have a system that works on natural gas, it costs more than the normal

water tank to install and maintain, but it can save up to 35% in energy costs. It is based on the "hot water on demand" technology. To know more, if you are interested, we suggest you check their website at www.mge.com/. There is some very interesting information on the subject. Maybe it could help some co-owners. At least, you will be informed.

■ TOILET RESERVOIR: WHAT ABOUT IT?

We have been asked lately: Can a co-owner install a toilet reservoir (water recipient) in the wall instead of installing the conventional equipment? The answer to this is: Yes he can, as long as the piping system of the building can support it and as long as the wall where the tank will be installed is a private wall.

There is nothing new about this behind-the-wall toilet tank. Many public places have them. But we have not heard of any promoter yet who has installed something like this in the apartments



he sells. As you can see by the picture, it saves space. But what about the reservoir itself. Can it fit between the 2 gyproc? Look at the picture below. You will see that this technology is made for that purpose and built for private residences. It is thin and demands no more water than a regular tank. But it has to be installed by a professional plumber because some connections are more sophisticated, still, it is feasible. GEBERIT is a major European company that does business in North America and in Canada. Major plumbers can probably accommodate any interested co-owners. Let them do the research. You have enough work!



Le Groupe CHARBONNEAU

EFFICACITÉ
EXCELLENCE
EXPÉRIENCE

VOTRE RÉFÉRENCE EN
PLOMBERIE
CHAUFFAGE
GAZ NATUREL

Charbonneau
DEPUIS 1917

PLOMBERIE
CHARBONNEAU INC.
PLOMBERIE • CHAUFFAGE • GAZ NATUREL

L'HEUREUX
MONGEAU
J.C. LAUZON
GazMétro

PC
PLOMBERIE • CHAUFFAGE • GAZ NATUREL

1955 Cabot
Montréal (Qc)
H4E 1E2

Tél.: 514 766 3531

www.Plomberie.com
www.GazNaturel.com

Be polite and prove it

A syndicate may have a point concerning a situation but to win a case, it has to prove it is « right », especially if it concerns the liability domain of the law. Moreover, if the subject of the case is a co-owner, a syndicate must be prudent in the way it announces the circumstances of its claim to all co-owners.

Lost key and theft

The syndicate is victim of a theft of \$20,000 in damages. It was a smooth theft as nothing was been broken when entering the building; the thieves came in the easiest way possible: with a key.

As security is quite tight and all keys are secured, the board was sure that someone in the condominium had lost their keys without telling the management.

A thorough investigation was conducted and it was discovered that all co-owners had all their keys except one. This co-owner, who owned two keys and allegedly lost the famous key, never reported it to the board because, according to his testimony in court, he did not know he lost it. He was himself victim of a theft in his residence a few months before and did not notice that keys used by his recently deceased wife were missing.

Liability by association

Nevertheless, the board assumed that since the theft was a result of the missing key and that all co-owners are responsible for their belongings, a letter of demand was sent to the co-owner – owner of the key used by whoever committed the theft – to reimburse the syndicate for the \$20,000 in damages¹. Having received a negative answer, the board decided to limit its claim to \$7,000 and go to Small Claims Court².

All must know

But the board did more: it wrote a letter to all co-owners stating the case and letting them know that the co-owner was responsible for the unexpected expense of \$20,000 and that the syndicate was not going to let it go and would proceed to get a judgment against this liable co-owner.

The co-owner involved did not like the letter and decided to counter sue the syndicate for \$5,000 in damages based on defamation.

You must prove it

Well, to make a long story short the syndicate did not win its case because it did not prove the co-owner was negligent in handling his keys (remember that the alleged lost key was his late wife's). Therefore, the syndicate did not prove, as a matter of fact, that the key used by the thief or thieves was the co-owner's wife's key. A fatal flaw when one goes to the tribunal. No proof, no fault!

There is more

But the judge did not find it funny that the syndicate sent all the co-owners the above mentioned notice. Of course, Small Claims Court cannot handle a defamation claim, it is not within its field of jurisdiction but the judge found a way to compensate the co-owner for what the court considered a type of defamation. It did indeed order the syndicate to write, under the signature of the president, a memo of excuse with the text the judge himself wrote in his decision. No money involved.

We agree that this decision is very unorthodox and could have been repealed but the point was made and we suggested our member not pursue it further and to send the ordered memo and close the file. ▶

¹ Most of damages were made to the board's office. Nothing really valuable was stolen.

² SDC 14350-14360 Notre Dame Est à Montréal v. Ouellet; ASCQ 936

Tug of war... Who pays?

Here is a funny situation where two clans are at war to take control of the Board of Directors of a syndicate of co-ownership and where hair pulling and arm punching is more "du jour" than anything else on the agenda.

Set up

The first clan is sitting on the board. It has its hands full with opposition from some co-owners who would like to replace the whole actual board, who they consider stupid, incompetent and several other qualifications that you can imagine.

For its part, the board throws pennies in the fountain wishing the "other gang" would vanish somewhere behind the clouds.

Even if one clan is "men only" and the other is "women only", no one says it is a gender feud but one may ask himself (herself) some questions. By the way, all the men are residents while one woman is a renter. This detail is important as there is one tenant only in this syndicate and this tenant is part of the equation.

Vele pacem, para bellum (be ready to fight if you wish peace)

To annihilate the "ladies party", the "men only" board seek legal and organization advice. Paid by the syndicate, of course.

Not to be caught off guard, the "ladies party" also seek legal advice. Paid from their personal purses, of course.

You imagine that within and around that whirlwind of "I will show you" and "wait for the elections" co-owners were asked to referee and as a matter of fact, to try stopping what some were calling child play, the co-owners voted the "ladies' party" to the high function of directors.

Personal comment

Note to all those who think nobody wants to be elected on the board, there are exceptions; mind you!

Back to the game

The first thing the "ladies party" do while sitting on the board is to have the syndicate pay for their lawyer's bill. You remember they did consult a lawyer while they were plain co-owners. The previous members of the board were furious. "The ladies are robbing the syndicate" was their cry.

If you think being beaten at the election calmed the gentlemen, don't believe it! They were still on the war path and actually did convince the co-owners that the ladies were no good and they were better. They were re-nominated and voted on to the board at the next annual meeting.

Back to the board.

One of the first things done by the new "old" board was to request reimbursement from the previous "ladies party" board for the legal fees paid by the syndicate for services rendered while they were plain co-owners.

Receiving no answer at all, positive or negative, the board went to Small Claims Court³.

Good reason

The judge decided against the syndicate not because it had no right to be repaid but;

- Because the financial statements prepared by the "ladies party" board clearly mentioned the expense that was discussed at length by the co-owners. But, as the judge said, the co-owners accepted the financial statements, thereby giving their tacit approval.
- The acting of the (ladies) co-owners was for the benefit of all.

Morale

Do not expect the court to endorse dog fights among co-owners especially when there are no "real" damages to anyone. Egos don't count. ▶

³ SDC Condos Bibliothèque c. Belzunce & als; ASCQ 918

DEUX NOUVEAUX services exclusifs offerts par l'ASCQ

1



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

Un BONI pouvant atteindre 75 \$ lors du transfert confirmé de vos comptes bancaires à la Banque Scotia.

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

* S'applique aux syndicats de 30 unités et plus

CONDO réseau

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

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

2

Assistance à la perception des frais de condo



Association des Syndicats de copropriété du Québec

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

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

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

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

Ces offres peuvent prendre fin ou être modifiées sans préavis.

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

Gestion des opérations bancaires sans frais et croissance des fonds de prévoyance avec des intérêts élevés sur les soldes

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

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

Compte d'opérations sans frais :

Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations.*

ET

Compte de prévoyance à intérêts élevés :

Taux d'intérêts sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps.

Option A : Compte de trésorerie pour entreprises***

- Pour des soldes de moins de 25 000 \$ - Compte de trésorerie
- Taux de 0,70 % en vigueur le 31 janvier, 2011**

Option B : Compte d'épargne pour entreprises

- Pour les soldes de plus que 25 000 \$ jusqu'à 1 000 000 \$
- Taux de 1,25% en vigueur le 31 janvier, 2011**

Simplification de vos opérations bancaires avec notre service électronique Accès Scotia :

Service accès bancaire en ligne optionnel pour 5 \$ par mois par compte :

- 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 transactions par mois.
- Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes.
- Effectuez les arrêts de paiement.
- Transférez de l'argent entre vos comptes.
- Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes.

Retraits directs des frais de condo :

- Frais de soumission de dossier : 15 \$ par dossier
- Opération préautorisée (débit/paiement) : 0,15 \$ par transaction
- Frais d'ouverture de dossier : 100 \$ (SANS FRAIS pour les membres de l'ASCQ et de CondoMarketing)
- Frais mensuels : 25 \$ (SANS FRAIS pour les membres de l'ASCQ et de CondoMarketing)

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



Banque Scotia^{MC}

Maria Iacampo
Spécialiste en gestion immobilière
(514) 499-5792
www.banquescotia.com/condo

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

La fixation des charges communes : obligations et pouvoirs

Chère Association,
Notre année fiscale se termine le 31 décembre et nous faisons généralement notre assemblée annuelle en mars. Pour des raisons d’horaires, de facturation, etc., etc., le conseil d’administration fait le budget, le vote et envoie les avis de cotisation AVANT de consulter l’assemblée, mais garde en tête qu’advenant le besoin de faire des ajustements suite à l’assemblée annuelle, nous pouvons toujours amender notre budget. Y a-t-il un risque réel à continuer ainsi?

Si oui, est-il légal ou possible de garder notre fin d’année fiscale au 31 décembre, mais de faire un budget qui, lui, couvrirait la période, disons, du 1^{er} mai au 30 avril par exemple de façon à nous permettre de consulter l’assemblée AVANT de voter le budget et d’envoyer les avis de cotisation?

Alors, j’espère m’être exprimée clairement et je reste en attente de vos réponses.
Merci à l’avance.



Vous posez trois (3) questions importantes. Elles concernent :

- 1- Les avis de cotisations
- 2- L’année fiscale
- 3- L’année budgétaire

Commençons par l’avis de cotisation

Voici une question pas facile à décortiquer. Jamais cette question ne fut soumise au tribunal. Mais le verdict de notre comité juridique (de l’Association) est unanime : aucun tribunal ne vous reprochera votre méthode de fonctionnement sauf si un copropriétaire prouve un préjudice subi.

Préjudice?

Franchement, après de longues discussions, personne n’est en mesure d’illustrer un potentiel préjudice subi par un copropriétaire découlant du fait qu’il reçoive un deuxième avis de cotisation durant un exercice financier même si c’est avant la consultation annuelle.

Il faut se souvenir que l’assemblée a déjà été consultée sur le budget dont vous parlez. Une cotisation sur les mêmes éléments ne peut pas porter préjudice à quiconque sauf s’il y avait réelle exagération dans le

chiffre de la cotisation.

De plus, il n’y a pas de faute à cotiser plus d’une fois dans une année. L’article 1072 du code civil, cité plus loin, ne dit pas « une fois l’an »; le terme employé est plutôt « annuellement » ce qui peut se traduire par « durant une année ».

Il y a une chose importante tout de même : à notre avis, le conseil ne pourrait pas cotiser pour un élément non soumis à la discussion (consultation) des copropriétaires à l’assemblée. Par exemple : si le conseil d’administration décide d’allouer des sommes pour supporter une exposition de peinture dans le hall, subventionner un concours de natation dans sa piscine ou payer un professeur de yoga sans que jamais l’assemblée n’ait été consultée là-dessus, il est possible que le tribunal annule cette cotisation. Mais pour le reste, les chances sont minces.

Pourquoi?

Tout simplement parce que l’article 1072 du code civil donne le pouvoir au conseil de fixer les charges. Ce pouvoir n’appartient pas à l’assemblée.

Votre déclaration, la coutume ou les deux peuvent faire en sorte que l’assemblée « vote » le budget mais ce « vote » n’a pas d’effet contraignant

sur le pouvoir du conseil de fixer les charges. Il s’agit d’un vote consultatif.

Pour se rafraîchir la mémoire, lisons l’article 1072 du code civil :

1072 ANNUELLEMENT, LE CONSEIL D’ADMINISTRATION FIXE, APRÈS CONSULTATION DE L’ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES, LA CONTRIBUTION DE CEUX-CI AUX CHARGES COMMUNES (ETC.). (...) (...)

Il faut aussi se rappeler que le conseil d’administration, l’un des deux organes de décision permanents du syndicat, n’est pas composé des mêmes personnes en tout temps. Il est possible que les personnes actuellement membres du conseil ne le soit plus après l’assemblée. Ce sera aux « nouvelles » personnes siégeant au conseil – après

Pourquoi ne pas préparer un budget pour l’exercice financier qui suit celui pour lequel vous consultez les copropriétaires à une assemblée? Comme cela, vous aurez les outils pour cotiser avant la fin de l’exercice financier.

l’assemblée – de « fixer les charges communes » et donc de cotiser.

Vous le mentionnez d’ailleurs dans votre question : on (le conseil d’administration se réserve le droit de réajuster l’avis de cotisation après la consultation obligatoire de l’assemblée. Voilà le vrai rôle du conseil.

Deuxièmement : année fiscale

La deuxième partie de votre question concerne l’exercice financier (année fiscale). Chez vous, il se termine le 31 décembre de chaque année.

Nous aimerions vous rappeler que la loi accorde jusqu’à six mois après la fin de l’exercice financier pour convoquer l’assemblée¹. Votre règlement de l’immeuble peut fixer un délai plus court (ce qui semble le cas chez vous car vous mentionnez devoir convoquer l’assemblée dans les 90 jours de la fin de l’exercice financier).

Si ce délai ne vous plaît pas, il suffit d’obtenir un vote majoritaire à l’assemblée des copropriétaires (évidemment, en autant que la question est inscrite à l’ordre du jour) pour l’amender.

Mais la question de l’année financière n’est pas majeure dans l’analyse de votre problème. Étudions maintenant la véritable question : peut-on faire un budget pour un exercice financier (année budgétaire) différent de celui de l’exercice fiscal.

Troisièmement : L’année budgétaire

Établissons tout de suite qu’une année budgétaire doit être égale à une année financière. Autrement, nous vivrions l’anarchie dans la gestion des comptes de n’importe quelle entreprise.

Le problème que vous vivez existe depuis la mise en vigueur du nouveau Code civil du Québec le 1^{er} janvier 1994. Tout le monde s’est posé la question : « Comment faire pour cotiser les copropriétaires après consultation faite dans le cadre de l’assemblée annuelle quand celle-ci se tient six mois après le début de l’exercice financier? »

Tout le monde prétend que c’est impossible mais 17 ans après l’entrée en vigueur de ce Code, les copropriétés se débrouillent quand même pas mal bien. Pas toujours en conformité avec la loi, mais les syndicats se débrouillent et les copropriétaires s’en accommodent parfaitement.

On s’organise

Il y en a qui demande une cotisation d’ajustement² quand le budget augmente; d’autres répartissent les augmentations sur le montant payable des charges communes pour les autres mois de l’année; d’autre cotisent un montant plus élevé afin d’avoir un surplus à la fin



de l’année, ce surplus étant appliqué aux augmentations normales des budgets, et probablement des dizaines d’autres recettes toutes aussi valables les unes que les autres.

Mais il y a une recette plus facile. Elle est codifiée d’ailleurs à l’article 2729 du Code civil qui se lit comme suit :

2729. L’HYPOTHÈQUE LÉGALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES GRÈVE LA FRACTION DU COPROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT, PENDANT PLUS DE 30 JOURS, DE PAYER SA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES OU SA CONTRIBUTION AU FONDS DE PRÉVOYANCE; ELLE N’EST ACQUISE QU’À COMPTER DE L’INSCRIPTION D’UN AVIS INDIQUANT LA NATURE DE LA RÉCLAMATION, LE MONTANT EXIGIBLE AU JOUR DE L’INSCRIPTION DE L’AVIS, LE MONTANT PRÉVU POUR LES CHARGES ET CRÉANCES DE L’ANNÉE FINANCIÈRE EN COURS ET CELLES DES DEUX ANNÉES QUI SUIVENT. (nos soulignés).

Trois budgets?

Vous avez bien lu : Si jamais vous devez enregistrer une hypothèque légale sur la fraction d’un copropriétaire, vous devez indiquer le montant des charges qu’il vous doit au moment où vous déposez l’hypothèque et le montant qu’il vous devra pour les deux années financières qui suivent.

Pour être bien ferrés, vous devriez consulter l’assemblée des copropriétaires sur trois budgets à la fois et non pas un seul. Un budget pour l’année en cours et un budget pour chacune des deux années financières qui suivent.

Pour le reste, rien ne change. Vous devez nécessairement consulter les copropriétaires chaque année – à l’assemblée annuelle - sur le budget de l’année financière en cours. Cela ne change pas et le conseil cotisera suite à cette consultation.

Mais si jamais vous consultez aussi sur un budget traitant des dépenses de l’année financière qui suit – dans votre cas, l’année financière commence le 1^{er} janvier – vous pourriez, tout à fait légalement et sans contrainte, émettre des avis de cotisation (disons) en novembre d’une année dont les versements commenceraient le 1^{er} janvier qui suit.

Avec cette méthode, vous pourriez tenir votre assemblée annuelle le 30 juin (c’est-à-dire dans les 6 mois de la fin de l’exercice financier au 31 décembre) et ne jamais avoir à vous casser la tête sur la légalité du processus de cotisation.

Il y a une suite

Votre question, cher membre, ne fut pas la seule reçue dernièrement concernant les finances du syndicat.

Examinons donc cette autre question d’un syndicat membre.

¹ 345. C.c.Q

² Généralement, cela consiste à demander un chèque spécial pour payer la différence entre le montant des anciennes charges et le montant de la charge nouvelle pour le total des mois entre le début de l’exercice et la date de la cotisation.

On défonce notre budget : que faire?

Chère association

Lors de la dernière assemblée annuelle, les copropriétaires ont voté un budget de 5 000 \$ pour l'entretien du garage. Or, nous sommes tout près de défoncer ce budget.

Est-ce qu'on doit convoquer une assemblée extraordinaire pour se faire voter un budget supplémentaire pour le garage ou si on pourrait prendre l'argent sur un autre poste du budget ou on dépense moins?

Deuxièmement, si les copropriétaires refusaient l'augmentation – nous on n'a pas le choix de réparer et d'entretenir le garage – le conseil pourrait-il se faire poursuivre pour avoir défoncé le budget?

Cher membre

Commençons par la fin : est-ce que le conseil peut se faire poursuivre pour avoir défoncé son budget? La réponse est oui! Car tout le monde peut poursuivre tout le monde pour n'importe quoi.

La vraie question est : pouvez-vous être condamné pour cela? Vous personnellement non (voir autre texte dans ce bulletin sur la responsabilité personnelle des membres du conseil); quant au conseil, tout dépendra de la preuve mais nous dormirions bien si nous étions à votre place.

Déficit d'un poste budgétaire

Quand à votre deuxième question, à savoir si vous pouvez défoncer un poste budgétaire sans risquer des amendes ou de la prison, soyez sans crainte, car un budget, est un budget global et non pas un budget par poste.

Explications

En copropriété il y a deux budgets :

- 1- Le budget d'opération dans lequel il y a deux divisions :
 - a. Le budget des charges de la copropriété;
 - b. Le budget d'exploitation de l'immeuble;

- 2- Le budget du fonds de prévoyance; (article 1071 code civil)

C'est tout!

Tous les chiffres qui supportent le total de ces budgets sont des indications et non des précisions.

Préparation

Lorsque le conseil prépare un projet de budget qu'il soumettra à la consultation de l'assemblée comme le lui demande l'article 1072 du Code civil, il le fait en analysant plusieurs postes de dépenses. Beaucoup plus de postes que le produit final en comptera, évidemment.

Par exemple, au poste des frais d'administration, le conseil essaiera de prévoir combien de crayons, de papiers, d'effaces, d'encre, de tablettes, cartables, classeurs, fichiers, etc. dont il aura besoin pour fonctionner durant l'année.

C'est bien évidemment que chacun de ces items sera regroupé pour donner un chiffre quelconque. On ne verra pas, au projet de budget, qu'il est prévu 8 \$ pour les crayons et 11 \$ pour les effaces. Ce que le copro-

priétaire verra sera un chiffre rond de (disons) 1 000 \$ pour fournitures de bureau. Personne ne se plaindra de cela.

Application

Maintenant, examinons votre question : Si le conseil, dans son projet de budget, avait prévu dépenser une somme de 8 \$ pour des crayons et qu'il s'aperçoit au milieu de l'année qu'il en coûtera 10 \$, pensez-vous qu'il faille convoquer l'assemblée pour être autorisé à dépenser le 2 \$ qui manque? Mais non, vous allez tout simplement piger dans la somme globale de 1 000 \$ pour acheter des crayons et personne n'en parlera.

Allons plus loin. Si votre prévision budgétaire indiquait une dépense de 5 000 \$ pour le poste ASSURANCES et que vous receviez une facture de 6 000 \$, croyez-vous être obligés d'appeler l'assemblée des copropriétaires pour corriger le chiffre du budget? Pas du tout, l'assurance est obligatoire et c'est le devoir du conseil de trouver l'argent quelque part ailleurs dans le budget... ou dans ses petits coins cachés.

Si au contraire, sur la prévision de 5 000 \$ l'assureur ne facturait que 4 000 \$, vous n'auriez pas à convoquer l'assemblée pour savoir quoi faire avec le 1 000 \$ de trop. Logique n'est-ce pas?

Jusqu'à date, ça va?

Maintenant, avançons dans la réflexion; allons plus loin; posons-nous la question : Qu'est-ce qu'un budget?

Un budget est la somme globale des parties qui le composent.

C'est en définitive, le chiffre du bas qui compte et non pas les nombreux chiffres des divers éléments.

Budgets de copropriété

Comme on l'a dit : en copropriété il y a deux budgets : opérations et prévoyance.

Votre question concerne évidemment le budget d'opération.

Il faut se rappeler que le budget de la copropriété est uniquement soumis à la consultation des copropriétaires. C'est-à-dire que les copropriétaires ont la liberté de commenter le budget, de faire des suggestions et même de le critiquer. Mais ils n'ont pas un pouvoir de décision sur les chiffres présentés. C'est le conseil qui a le pouvoir de dépenser. Pas les copropriétaires.

Pouvoir des copropriétaires

Dis comme nous le disons pourrait laisser croire que les copropriétaires n'ont rien à décider dans les affaires de la copropriété.

Attention! Ce n'est pas complètement vrai. Un des plus grands pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires est d'élire son conseil. Si les copropriétaires jugent inacceptable le projet de budget soumis par l'actuel conseil, libre à eux de changer le conseil.

Le nouveau conseil aura alors à « fixer » les charges comme le dit l'article 1072 du Code civil et pourra déterminer des montants pour tous les postes de budget à son aise et à ses désirs.

Comme pour vous, ce conseil devra conserver l'immeuble et si, pour ce faire, il doit « défoncer » un poste de budget, libre à lui de « défoncer » le budget. Point!

« Chez nous, tout le monde paye égal. Est-ce correct? »

C'est correct si tous les copropriétaires ont la même quote-part de charges. Voici ce que l'article 1064 du Code civil dit :

(1064) CHACUN DES COPROPRIÉTAIRES CONTRIBUE, EN PROPORTION DE LA VALEUR RELATIVE DE SA FRACTION, AUX CHARGES RÉSULTANT DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE, AINSI QU'AU FONDS DE PRÉVOYANCE CONSTITUÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE 1071. (Nos soulignés).

Coutume?

Maintenant c'est correct aussi de cotiser tout le monde pour le même montant de charges (frais de condo) si tout le monde accepte et personne ne se plaint.

« Justement, il y en a un qui se plaint. Cela fait 5 ans qu'il paye égal avec tout le monde mais parce qu'il a un petit appartement il vient de découvrir

qu'il devrait payer moins. Il veut être remboursé. »

Désolé mais votre copropriétaire a raison. Ce n'est pas parce qu'il a payé égal avec les autres pendant 5 ans que votre déclaration est soudainement modifiée. Il est supposé payer des charges sur la base de sa valeur relative et non pas sur la base du gout de tout le monde. En fait, votre copropriétaire subventionne ceux qui devraient payer plus. Il a le droit de ne pas aimer cela. Non seulement il a le droit de ne pas aimer cela mais vous n'avez pas le choix que d'accepter qu'il n'aime pas cela.

Remboursement

Est-ce à dire que vous devez lui rembourser les sommes payées en trop depuis 5 ans? Non! Une décision³, basée sur l'article 2632 du Code civil a obligé le syndicat à rembourser le trop payé pour l'année financière en cours. Comme ce copropriétaire était nouveau, le juge n'a pas eu à se prononcer sur les exercices précédents mais nous sommes d'avis, à lire d'autres décisions concernant la copropriété, qu'un copropriétaire, n'ayant pas contesté les avis de cotisation passées, devait les endurer. Mais pas la cotisation de l'année en cours. Pour celle-là, il aura raison. ▶

³ Robillard c SDC Condos Les Pionniers; ASCQ 756; Bulletin février 2008. L'article 2632 du code civil dit que personne ne peut déroger d'un article d'ordre public. L'article 1064 C.c.Q. est d'ordre public. Donc les copropriétaires ont raison d'exiger d'être cotisé selon leur quote-part.



CONSTRUCTION ARGUS inc.

Experts en restauration de bâtiments/
Spécialisés en maçonnerie et calfeutrage

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

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

Télécopie PRO : 514 6607-04



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.

Aide-toi et l'odeur s'envolera!

Voilà comment pourrait se résumer un procès intenté par un copropriétaire contre le syndicat parce qu'il souffrait d'odeurs de cuisson - et autres - dans sa partie privative.

Il réclame des dommages au syndicat au motif que depuis plusieurs années des odeurs envahissent son appartement à l'heure des repas. Il soutient que sa qualité de vie, son confort et son environnement sont affectés par ces odeurs. Il reproche au syndicat le mauvais entretien du système de ventilation. Donc en résumé, monsieur le copropriétaire veut un chèque!

Voici les faits

Nous sommes dans une copropriété haut de gamme où tout est luxueux et de bonne qualité.

Comme nous le savons tous et trop souvent, même si tout est mis en œuvre par le promoteur pour atteindre le maximum de qualité dans la construction, il arrive qu'un élément ou l'autre de la bâtisse ne performe pas à la hauteur attendue par tous lorsqu'ils ont acheté. C'est le cas ici.

Un bâtiment construit au début des années 1990 a présenté, peu après la fin des travaux, des problèmes de circulation d'air dans les parties privatives au point où les odeurs de cuissons et autres voyageaient d'un appartement à l'autre au plus grand désagrément de tous.

On y voit

Dès 1994, les administrateurs ont mandaté une firme d'ingénieurs afin de cerner le problème et trouver des solutions. Dès 1995, un contrat est signé pour corriger les lacunes soulevées dans les plans et devis et l'installation des tuyaux de ventilation. Mieux, en 2009, pour augmenter l'efficacité des correctifs apportés et rendre la vie plus agréable à tout le monde, le syndicat fait installer de puissants évacuateurs sur les colonnes de ventilation.

Cela ne suffit pas à un copropriétaire qui se plaint toujours que les odeurs « visitant » son appartement ne s'évacuent pas. Il débute par des plaintes au conseil. Ça adonne bien, car l'un des membres du conseil est ingénieur. Plus encore, il demeure dans l'appartement au-dessous du monsieur qui se plaint. Cet administrateur-ingénieur explique au plaignant que le syndicat a tout fait pour régulariser la situation, mais impossible d'atteindre la perfection si chaque copropriétaire n'y met pas du sien. Chacun doit installer à l'intérieur de sa partie privative, un ventilateur avec clapet. Avec cette installation, le problème est corrigé.

Ce n'est pas tout d'affirmer, encore faut-il le prouver
(S'applique à toutes les causes devant les tribunaux)

J'en veux plus!

Insatisfait de cette réponse notre copropriétaire a entrepris des procédures pour obtenir des dommages, car, a-t-il écrit dans sa procédure « (Je) reproche au syndicat le mauvais entretien du système de ventilation. »

« Reproche légitime » a dit madame la juge au copropriétaire « encore faut-il le prouver; et déterminer les points de droit qui s'appliquent ». Pour madame la juge, ce point de droit ne fut pas difficile à tabler, car l'article 1077 du Code civil est celui qui s'applique.



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

À vous maintenant mon ami

De cet énoncé et comme départ, madame la juge a gentiment demandé au copropriétaire de faire la preuve du « défaut d'entretien » reproché au syndicat.

Voilà la clef de plusieurs procédures, surtout devant la cour des petites créances. Ce n'est pas tout d'affirmer, encore faut-il soutenir son affirmation. Plus encore, faut-il prouver le montant des dommages que l'on entend se faire accorder et baser sa réclamation sur un point de droit.

En bref, dans toute poursuite – qu'elle concerne la copropriété ou non - il y a trois étapes :

- a) Il faut prouver la faute;
- b) Il faut prouver un dommage;
- c) Il faut prouver un lien entre les deux.

Cela veut dire que notre propriétaire doit prouver la faute du syndicat dans les odeurs circulant dans sa partie privative. Il lui faut prouver de plus que cette faute lui coûte quelque chose – bref des dommages -, et combien. Pour terminer, il lui faudra prouver que le coût (selon ce qu'il dit) a un lien direct avec les odeurs dans son appartement.

Pas compliqué

Nous n'étions pas là, mais nous devinons l'embarras du copropriétaire suite à la preuve déposée par l'administrateur-ingénieur à l'effet que

- a) En 1994, le syndicat a procédé à des expertises;
- b) En 1995, le syndicat a apporté les correctifs suggérés;
- c) En 2009, le syndicat a amélioré le système;
- d) Durant toutes ces années, le syndicat a maintenu en vigueur des contrats d'entretien pour son système de ventilation.



Juste pour ajouter un peu de sel à la sauce, le syndicat a suggéré à tous les copropriétaires – sur la recommandation de ses experts - d'installer un appareil à l'intérieur pour corriger ce qui restait de problème. Solution que notre copropriétaire a appliquée une semaine avant l'audition finale de la requête.

La réponse

Vous devinez sûrement la réponse du tribunal : « L'ensemble de la preuve convainc le Tribunal que le syndicat a rempli son obligation d'entretenir l'immeuble »¹ a-t-elle écrit dans sa décision madame la juge.

Simple, le copropriétaire a perdu!

Raison de la présente

Pourquoi nous vous rapportons un cas aussi simple? Pour vous aider à les éviter si possible.

Toute procédure devant le tribunal, petite créance comme cour régulière, est un harcèlement et une perte de temps et d'argent pour le syndicat.

Les administrateurs ont autres choses à faire que de perdre des heures à discuter entre eux de la requête, de s'interroger sur la procédure de défense, de vivre du stress et de l'angoisse (on ne sait jamais, n'est-ce pas?) et de perdre une journée (dans cette cause, il a fallu 2 jours) pour comparaître au tribunal.

Précautions utiles

Nous avons souvent constaté que les copropriétaires ne connaissent pas les règles de la procédure. Admettons que c'est quand même normal. Ce ne sont pas des avocats.

C'est pourquoi, comme conseil d'administration, vous devriez établir un genre de mécanisme de désamorçage des possibles recours aux tribunaux. Un genre de processus de médiation quoi.

Ce système – peut-être même un comité – aurait pour mission de rencontrer le potentiel litigateur et de lui expliquer certains petits mystères de la vie judiciaire.

De l'éducation

Par exemple, cette étape permettrait de rappeler à ce ou ces copropriétaires « bagarreurs » l'obligation de monter une preuve solide; que ce n'est pas suffisant de « dire », mais qu'il faut le prouver.

Leur dire que c'est le travail des juges de décider sur la preuve.

Un juge ne peut pas décider sur des affirmations – encore moins sur ses émotions, surtout quand l'affaire concerne l'article 1077 du Code civil, pivot de cette cause.

Rappelez-leur que ce n'est pas suffisant de « tenter » de prouver la faute du syndicat – ou de quiconque par ailleurs... il faut vraiment le prouver. Peu importe ce que le copropriétaire avance, peu importe si l'affaire semble en être une de « gros bon sens », celui qui demande doit prouver une faute. Ici, il doit prouver qu'il y a soit un « vice de construction ou un vice de conception ou un défaut d'entretien. Le copropriétaire a failli. Il ne gagne pas.

Pas la loterie

Il faut aussi leur dire que la Cour n'est pas une sorte de tombola où la roue de fortune décide du montant accordé. On ne gagne pas automatiquement devant le tribunal. Il y a un « vrai » juge qui écoute la preuve et qui décide en fonction de la même preuve que l'autre partie tente de démolir.

Si votre copropriétaire est informé de ces éléments, il peut comprendre que ses chances de gagner sont minces et décider de passer son tour.

Ce qui vous évitera tous les tracas que nous avons énumérés plus haut. ▶



ÉTANCHÉITÉ TOTALE
Licence R.B.Q.: 5608-5160-01
9165-6413 Québec Inc.
Roger Leroux | Estimateur



Etanchéité :
Calfeutrage
Membrane/fissure
Imperméabilisation
Rejointement de briques

Rénovation :
Revêtement aluminium
Rénovation intérieur/extérieur
portes/fenêtres
Construction

249, Albert Einstein, Châteauguay (Québec) J6K 4N7
Tél.: (450) 692-2394 • Fax: (450) 692-0930 • Tél.: (514) 212-8121
Courriel : etancheitetotale@hotmail.com
www.etancheitetotale.ca

¹ Racicot c. SDC Héritage de l'Ile Paton, Phase 1; (10 décembre 2010) 540-32-019869-088; Hon Fredette

amec

Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

ATHENA energy La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

ENGITEC INC. GROUPE ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

• GESTION IMMOBILIÈRE
• PROPERTY MANAGEMENT

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

SOGECO
Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

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

COSETTE & TOUCHETTE

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

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

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

GAMMA SERVICES IMMOBILIERS
gammasi.com

gestion résidentielle - condominium - commerciale

Alain Boulerice
président

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

DRY-SEC Spécialiste en conduits de sécheuse

NETTOYAGE DU CONDUIT DE SÈCHEUSE
DRYER VENT CLEANING

514 337-5111
www.nettoyagedrysec.net

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

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

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

Gestior Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Présidente

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

CABINET PARTENAIRE DE
GROUPE JETTE ASSURANCES INC.

Groupe Patrick Ménard assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

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

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

CONDO MANAGER
1-866-766-2069

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

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

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

Fabien Prud'Homme, É.A.
Président

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

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

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

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

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

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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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

NCP Services conseils en travaux de restauration

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

consultantsNCP.com

RA RUEL & ASSOCIÉ
COMPTABLES AGRÉÉS INC.

PHILIPPE RUEL, c.a.
associé fondateur

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

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

AIR ÉLITE

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

Robert Flowers (514) 878-3828

41 CALFEUTRAGE Une équipe expérimentée à votre service

514 991-4645
www.a1calfeutrage.com

Autour des tribunaux

Gérance et mandat

Obligation de résultat

Un gérant professionnel doit s’acquitter de ses obligations de son contrat sinon il risque d’en payer le prix. Voici une cause illustrant ce principe.

De la neige sur le balcon

Un syndicat de copropriété de 24 unités donne un contrat pour s’occuper de ses affaires. Dans le contrat, le gérant – il s’agit d’une firme professionnelle de gestion - doit s’occuper du déneigement des balcons qui sont cause, chaque année, de réclamations en dégâts d’eau.

Or, le gérant « oublie » ou « néglige » de faire ou de faire faire le déneigement ce qui occasionne... un dégât d’eau dans l’appartement d’un copropriétaire. Ce dernier souffre un dommage de 8 000 \$ que son assureur paye avant de transmettre la facture au syndicat. L’assureur du copropriétaire avance que le syndicat a été nonchalant car il aurait négligé d’entretenir correctement l’immeuble. Le syndicat transmet le tout à ses propres assureurs.

À mon tour maintenant

L’assureur du syndicat reconnaît son implication, car son client – le syndicat de copropriété - est responsable du dommage à l’appartement de son copropriétaire (les balcons sont des parties communes à usage restreint, mais parties communes quand même).

Le syndicat paye sa franchise de 1000 \$ et l’assureur paye sa partie du contrat, c’est-à-dire le 7 000 \$ qui reste.

Le conseil d’administration du syndicat n’est vraiment pas heureux d’être responsable du non-déblaiement des balcons quand il a donné des ordres stricts à son gérant de le faire.

À votre tour de payer mon ami!

Le syndicat demande le remboursement de sa franchise au gérant qu’elle accuse de négligence. Ce dernier ne s’exécutant pas, le syndicat inscrit la cause à la cour des petites créances¹ pour se faire rembourser la franchise de 1000 \$ qu’il a versée.

Décision

Le juge, après avoir analysé les faits et la preuve, a retenu la responsabilité du gérant et l’a condamné à rembourser 1 000 \$ au syndicat pour sa négligence à respecter son contrat.

Morale

Ici, le gérant - il s’agit d’un gérant professionnel - est en faute; il doit payer. Ça va pour cette partie de l’affaire qui est somme toute assez simple.

Qu’en serait-il si le responsable était un bon bénévole – copropriétaire - du syndicat qui, ayant reçu – et accepté – le mandat du conseil d’administration de débayer les balcons, oubliait de le faire et, comme conséquence, causait un dégât d’eau pour lequel le syndicat aurait à déboursier un montant de franchise?

À lire la décision du tribunal dans cette affaire, nous craignons fort que votre « gérant bénévole » soit obligé de rembourser le syndicat du montant de la perte. Ce copropriétaire-gérant a commis une faute - celle de ne pas débayer les balcons. Cette faute a causé un dommage au syndicat : le versement de la franchise.

Comme il y a un lien entre la faute (*la négligence de débayer le balcon*) et le dommage (*le montant de la franchise*), les chances sont très grandes que votre copropriétaire-gérant-bénévole soit obligé de payer la note.

Dites-vous bien que ce n’est pas le titre – ou la paye qui vient avec – qui est important dans une cause comme celle-ci, c’est la responsabilité rattachée au mandat reçu : débayer les balcons. Si la personne qui s’est engagée à le faire – qu’elle soit professionnelle ou simple copropriétaire et, qu’elle soit rémunérée ou non – si elle cause des dommages, elle pourrait être tenue de les payer.

Soyez prudents dans vos engagements.

¹ SDC Les Jardins de l’Église c Propri-Gestion inc. Syndicat ex membre (1995)

Mauvais gérant = paquet de troubles

Une copropriété croit faire une bonne affaire en retenant les services d’un gestionnaire qui donne une bonne impression et dont le coût de ses services semble raisonnable.

Rêve et réalité

L’expérience ne fut pas très concluante et notre syndicat a décidé de mettre fin unilatéralement au contrat, au grand déplaisir du gestionnaire en question.

Ce dernier², tout frustré, a demandé au tribunal d’obliger le syndicat à lui verser ses honoraires pour les 60 jours de services rendus (2 mois) auxquels il prétend avoir droit.

Un contrat est un contrat

Évidemment que le gérant, aussi incompetent soit-il, a droit à ses honoraires. C’est la jurisprudence constante et soutenue. C’est pourquoi le juge a condamné le syndicat à payer le 1 244,64 \$ réclamés, mais sans intérêt si le syndicat paye dans les 30 jours du jugement et sans les frais. D’ordinaire, quand quelqu’un gagne sa cause, on lui rembourse les frais d’enregistrement devant la cour des petites créances. Pas dans ce cas a dit monsieur le juge. Car le juge n’était pas content.

Jugement sec et direct

Le jugement n’est pas très long, mais est suffisamment limpide et explicite pour comprendre la décision du tribunal de « punir » le demandeur.

Voici des extraits du jugement :

« (Le syndicat) refuse de payer (les honoraires demandés par le gestionnaire) en alléguant la mauvaise gestion faite par (le gérant), son manque de professionnalisme, les irrégularités qu’il a commises, les plaintes des copropriétaires à son endroit, etc., (...) »

Les reproches formulés à son endroit concernent la qualité de son travail et justifiaient probablement le non-renouvellement de son contrat, mais non le refus de payer pour ses services.

La réclamation (du gérant) est accordée, mais sans frais étant donné qu’il s’est fait justice lui-même en encaissant personnellement des chèques qui ne lui étaient pas destinés, dans le but de se payer de sa créance (...) »

Morale

Nous semblons vivre une période de consolidation dans le monde de la gestion de la copropriété. Le ménage est en train de se faire dans les firmes professionnelles. D’excellentes firmes ont été vendues, fusionnées ou sont à vendre. Tout le monde vieillit.



² Patrick Saint-Michel (Ama Immo) c. SDC des Terrasses Pierrefonds II. Syndicat ex-membre (2007). ASCQ_929. Ce monsieur Saint-Michel fut longtemps syndic de copropriétés en France où il a eu plusieurs démêlées avec la justice en rapport avec sa gestion.

Les firmes moins bonnes, comme celles impliquées dans les deux décisions que nous rapportons ici tendent à disparaître tranquillement. Une réputation n’est pas une affaire secrète.

Sauf que certains syndicats, en négociant un contrat de gestion, tendent à considérer la « piasse » en premier au lieu d’examiner la qualité. La qualité coûte toujours plus cher. En considérant la « piasse » avant la qualité, les syndicats prennent des risques qui, comme dans les cas actuellement exposés, amènent des désagréments, des dépenses de procès, des longues discussions aux assemblées de conseil et de copropriétaires sans compter les sentiments de frustration découlant de l’impression de s’être fait avoir.

En passant, ces deux firmes ne font jamais long feu où elles passent. Un autre paquet de troubles pour les syndicats qui ont retenu leurs services.

Mettez de l’ordre dans vos besoins

Maintenant, pour avoir la paix et s’assurer d’une bonne administration, vous devriez établir une politique de gestion efficace et ordonnée. En bref, établir un devis. Un bon devis commence par un inventaire de vos besoins. Voici quelques questions à se poser :

Avez-vous réellement besoin d’un gestionnaire qui s’occupe de tout, tout, tout? Il y a des firmes professionnelles qui offrent des services à la carte; par exemple, le gestionnaire pourrait s’occuper uniquement des affaires financières – collection des charges; affaires bancaires; états financiers périodiques; préparation des chèques pour signatures; etc.; un autre gestionnaire pourrait s’occuper des affaires de l’administration : rédaction des procès-verbaux; préparation et tenue des assemblées des copropriétaires; lettres d’information aux copropriétaires; etc.

Bref, il peut y avoir plus qu’une personne pour exercer la fonction de gestionnaire. Une partie peut être faite par un ou des professionnels (par exemple, l’inspection de la bâtisse, l’entretien des ascenseurs, la conciergerie, etc.) et une autre partie pourrait être faite par quelqu’un d’autre, incluant un copropriétaire (comptabilité par exemple).

Cette méthode de fonctionnement limite les coûts et devrait vous permettre d’avoir tout de même de la qualité.

Vous abusez, mon ami!

Le tribunal n’est pas une sorte de bureau des plaintes où, comme au bureau du directeur d’école, les élèves vont se plaindre qu’un tel vous a tiré les couettes ou qu’un tel a triché dans ses devoirs.

Un tribunal est un endroit où se règlent des affaires de droit et non les frustrations de tout un chacun. C’est ce que vient de rappeler le juge Massol à un de ces copropriétaires qui semblent nés pour rendre la vie des autres misérable. Vous serez d’accord qu’il y en a beaucoup trop en copropriété, mais, hélas, il faut vivre avec.

Je suis malheureux

Un charmant monsieur qui s’est donné pour mission d’être heureux et de forcer tout le monde à le rendre heureux est (évidemment) malheureux des agissements du syndicat qui lui font (selon lui) toute sorte de misères.

Par exemple, en 2008, durant le gros hiver aux tempêtes multiples, il accuse le syndicat de ne pas débayer rapidement son espace de stationnement et

quand il le débayer, il le débayer mal; il se plaint de ne pas avoir reçu le procès-verbal de l’assemblée dans les 60 jours. « Quel dommage cela vous a causé » a demandé le juge; « Aucun » a répondu le copropriétaire, « C’est juste que le syndicat ne respecte pas la loi ». Le juge a été gentil et ne lui a pas demandé de quelle loi il parlait, mais la frustration du juge n’en est pas moins transparente. Tout le long de son jugement, il n’est pas tendre pour ce copropriétaire qui demandait 4 000 \$ pour les TREIZE griefs qu’il a exposés contre le syndicat. Griefs du genre déjà mentionné et ceux illustrés au jugement tel « Que le syndicat l’a rendu complice d’illégalités dans l’embauche d’un concierge en éludant le paiement de taxes » et « Le syndicat (sic) n’a pas permis aux copropriétaires de s’exprimer à l’assemblée selon le mode proportionnel » et autres gestes du même acabit. Vraiment pas heureux notre copropriétaire.

Le juge, tout en gardant le langage poli qui est d’usage dans les jugements, tombe littéralement sur la « tomate » du copropriétaire (qui a déménagé il y a 2 ans en passant) en l’accusant de mauvaise foi, d’abus de procédure et de faire perdre le temps de la cour et des huit copropriétaires qui se sont déplacés, car mentionnés dans la procédure.

Le monsieur n’est pas content!

Pas content monsieur le juge; pas content du tout. Il n’a rien donné au monsieur et l’a condamné au maximum qu’il pouvait en l’obligeant à payer les frais judiciaires du syndicat parce que personne n’a demandé autre chose.

Si on se rapporte à ce que nous disions en entête, le juge a mis notre copropriétaire en pénitence dans le coin.

Pourquoi être passif?

On sent à lire la décision³ que peut-être monsieur le juge aurait aimé que le syndicat, et peut-être aussi quelques copropriétaires, demande une compensation monétaire à leur envahissant copropriétaire pour abus de droit, harcèlement, mauvaise foi, intolérance crasse et peut-être même pour avoir rendu la vie misérable à tout le monde.

On dirait que monsieur le juge n’aurait pas été insensible à une telle demande.

En fait, c’est pour cela que nous rapportons cette cause, pour vous sensibiliser sur la possibilité pour le syndicat et chacun de ses copropriétaires de faire valoir ses droits à leur tour.

Être gentil est une chose; tolérer est une autre attitude correcte, mais il y a des limites. Contre les agresseurs, pourquoi ne pas, vous aussi, devenir agressifs? Si vous avez ce genre de phénomène chez vous, essayez donc d’être un peu plus exigeants. Vous verrez! Les tribunaux ne sont pas insensibles à des demandes de compensation de la part des abusés.

³ Duhaime c. SDC Condorama; ASCQ 800

Donnant – donnant Vous me laissez entrer et je vous compense

Depuis 1994, il y a une règle en copropriété devise qui oblige le copropriétaire à laisse le syndicat entrer chez lui pour entretenir l’immeuble et, en parallèle, qui oblige le syndicat à verser une compensation pour troubles et inconvénients. Cela est compris dans 2 articles : 1066 et 1077 du code civil

1066 C.c.Q.

Voici l’article 1066 du Code civil : AUCUN COPROPRIÉTAIRE NE PEUT FAIRE OBSTACLE À L’EXÉCUTION, MÊME À L’INTÉRIEUR DE SA PARTIE PRIVATIVE, DES TRAVAUX NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION DE L’IMMEUBLE DÉCIDÉS PAR LE SYNDICAT OU DES TRAVAUX URGENTS.

1077 C.c.Q.

Voici l’article 1077 du Code civil : LE SYNDICAT EST RESPONSABLE DES DOMMAGES CAUSÉS AUX COPROPRIÉTAIRES OU AUX TIERS PAR LE VICE DE CONCEPTION OU DE CONSTRUCTION OU LE DÉFAUT D’ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES, SANS PRÉJUDICE DE TOUTE ACTION RÉCURSIVE.

Il y eu plusieurs décisions, tant au niveau de la Cour du Québec, de la Cour supérieure que de la Cour d’appel sur la notion de dédommagement pour dommages aux copropriétaires suite

à des vices de construction, de conception ou de défaut d'entretien. Il y en a moins, mais il y en a quelques-uns qui imposent aux copropriétaires la présence du syndicat, dans leur partie privative, pour procéder à des travaux de conservation de l'immeuble.

Nous avons choisi deux causes pour vous sensibiliser au problème et vous faire comprendre votre implication.

Une concerne le versement à un copropriétaire pour ses pertes résultant de la négligence du syndicat à réparer le toit et l'autre, qui concerne à la fois l'article 1066 et 1077 impliquant une copropriétaire avec laquelle il fut difficile à s'entendre.

1077 C.c.Q.

Un bon matin, un copropriétaire téléphone à la gestion de son syndicat pour l'informer que ça coule dans son appartement. Lagérantel'informe que la cause est le toit qui a besoin de réparations majeures qui devraient être faites le mois suivant. Elle ajoute qu'il n'a pas à s'inquiéter, les travaux chez lui seront faits dans les plus brefs délais.

Ça coule; ça coule

Un mois passe; une infiltration suit; un autre mois passe et une autre infiltration se manifeste. Coup de fil après coup de fil; mise en demeure après mise en demeure; promesse après promesse; rien ne se passe. Ni toit réparé; ni appartement rafistolé.

Le copropriétaire se choque et, en accord avec son propre assureur, répare sa résidence. Il faut noter que le toit fut réparé un an plus tard.

Heure des comptes

Après cette longue saga, le copropriétaire s'assoit et fait le bilan de son aventure; il en a pour 10 271 \$. Son assureur a payé la réparation sauf la franchise (500 \$). De plus, notre copropriétaire prévoyait payer 150 \$ de plus pour ses assurances et évalue à 200 \$ par mois pour chacun des onze mois durant lesquels il a souffert des désagréments. Total : 2 850 \$.

Pas de niaisage

Ce ne fut pas très long devant monsieur le juge⁴ qui a rappelé au syndicat les ingrédients de l'article 1077 du Code civil.

« Vous avez créé un dommage à votre copropriétaire suite à votre négligence d'entretenir le toit, vous devez dédommager ce même copropriétaire des préjudices subis.

Vous lui devez 2 850 \$, plus frais et intérêts. »

Remarques

Il faut noter que le syndicat n'a jamais nié devoir quelque chose au copropriétaire suite aux désagréments qu'il a subis durant la réparation du toit. Sauf que le syndicat offrait 100 \$ par mois (le copropriétaire en demandait 200 \$) et le syndicat ne voyait pas pourquoi il paierait une augmentation de prime d'assurance hypothélique.

Monsieur le juge n'était pas d'accord. Il a peut-être considéré que 11 mois pour réparer un toit qui coule sont un peu longs pour celui qui reçoit l'eau sur la tête? Peut-être a-t-il considéré que la demande de 200 \$ par mois est plus que raisonnable; peut-être aurait-il accepté plus si on lui avait demandé? Qui sait.

Bref, le syndicat voulait payer; il ne savait pas combien. Là, il le sait!

Articles 1066 et 1077, code civil

Le deuxième cas est un peu plus complexe. Il s'agit d'un syndicat de trois unités d'habitation dont l'immeuble s'enfonce, car le sol est argileux. Des experts passent et déterminent qu'il faut installer des pieux dans le sol pour stabiliser la bâtisse.

Premier problème : il est suggéré d'installer les fameux pieux à partir du salon d'une des copropriétaires.

Deuxième problème : la copropriétaire en question ne veut rien savoir. Elle suggère au syndicat (c'est elle et deux autres copropriétaires)d'installerles pieux à partir de l'extérieur de la bâtisse et non pas en passant dans son salon;

Troisième problème: si les pieux sont ins-tallés à partir de son salon, il en coûtera 15 000 \$ et le syndicat a déjà l'argent pour payer cela. Si les pieux sont installés à partir de dehors, c'est presque 40 000 \$ qu'il en coûtera.

Quatrième problème : les voisins. L'immeuble du syndicat est sur une rue densément peuplée de Montréal. Toutes les bâtisses se touchent. Si la bâtisse du syndicat s'écroule, les voisins en subiront les conséquences.

Autre problème accessoire : le plafond d'un des autres copropriétaires est fendillé et menace de s'écrouler à tout moment. Bref, personne ne rit dans cette copropriété.

Tout le monde dans l'arène

Les positions sont campées. La copropriétaire, dans le salon duquelle on veut passer les pieux, est prête à négocier les compensations, mais si l'ingénieur prétend qu'il faudra 6 à 7 jours ou-

vrables pour terminer les travaux, madame estime plutôt à 3 mois. Elle base son estimation sur ce qu'elle pense avoir vu chez les bâtisses voisines qui ont eu le même problème. Elle ne dépose pas de preuve cependant. Elle refuse toujours l'accès à son logement pour exécuter les travaux⁵.

Le syndicat n'a plus le choix : il choisit un avocat et recours au tribunal pour obtenir une injonction afin de passer aux actes et faire ce qu'il faut pour que la bâtisse ne tombe pas en ruine.

Le juge entend les experts et lit l'article 1066 du Code civil pour accorder l'ordonnance d'entrée chez madame la copropriétaire pour effectuer le pieutage à partir du salon. Le jugement ordonne même l'évacuation de la place.

1077 C.c.Q.

Si l'ordonnance est accordée en vertu de l'article 1066 du code civil, le tribunal s'est aussi penché sur l'article 1077 C.c.Q.

Il a d'abord considéré que la situation relevait soit d'un défaut de construction, soit d'un défaut de conception ou peut-être même d'un défaut d'entretien au fil des ans.

Le juge n'a pas à faire l'analyse de tout cela, car il considère que c'est l'un ou l'autre ou une combinaison de tout cela qui est responsable de la situation.

Bref, il ordonne au syndicat de verser 1 500 \$ en compensation à madame pour le déménagement temporaire et ordonne au syndicat de remettre le plancher dans son état original. Le syndicat doit déposer une caution de 1500 \$ pour garantir cette remise en état du plancher.

Conclusion

Si vous avez des travaux à faire – de réparation ou d'entretien – qui risquent de perturber l'existence d'un ou de quelques-uns des copropriétaires, essayez de vous entendre avec votre copropriétaire (ou locataires évidemment) sur les compensations à accorder pour les inconvénients. Faites signer un papier ou ayez des témoins. Ceci concerne les travaux dans les appartements, les espaces de stationnements, les casiers ou autres parties privatives ou parties communes à usage restreint.

Beaucoup moins cher qu'un procès.

⁴ Papadakis c SDC Neufchatel; ASCQ 858

⁵ SDC 4037 à 4041 avenue De Lorimier & als c. Togeney. Il faut ajouter que le syndicat a d'abord obtenu une injonction provisoire pour entrer chez madame afin de faire des expertises. L'injonction permanente suivi. La copropriétaire se représentait seule devant le tribunal. Une lecture du jugement de 13 pages vous donnera l'historique complet.

Agents de sécurité

Avez-vous, sur votre liste d'employés, des « agents de sécurité »?

Si oui, il est important de lire ce qui suit.

Le 22 janvier 2011 est entrée pleinement en vigueur la LOI SUR LA SÉCURITÉ PRIVÉE¹. Cette loi vise à encadrer toute activité impliquant les aspects de la protection du public.

C'est quoi un agent de sécurité?

On retrouve la définition d'agent de sécurité à l'article 1. Voici le premier paragraphe de la description :

Article 1.1

(La loi sur les agents de sécurité concerne) Le gardiennage soit la surveillance ou la protection de personnes, de biens ou de lieux principalement à des fins de prévention de la criminalité et de maintien de l'ordre;

Il y a cinq autres objets. Ils ne nous concernent pas.

Qu'est-ce que c'est?

Que veut dire cette loi pour les syndicats de copropriété? Tout simplement qu'il est maintenant obligatoire pour tout agent de sécurité de détenir un permis délivré par l'organisme règlementaire relevant du ministre de la sécurité publique. Personne ne peut obtenir un permis s'il a un dossier criminel et s'il ne suit pas les cours de forma-



tion obligatoires. S'il y a un agent de sécurité chez vous, il doit avoir un permis.

Est-ce à dire que vos « agents de sécurité » devront obtenir un permis pour continuer à travailler? S'ils remplissent les conditions de la défini-

tion de la loi, la réponse est oui. Mais peut-être que la ou les personnes connues comme « agents de sécurité » n'en sont pas. L'obligation d'un permis est pour ceux et celles qui font ce métier à temps complet.

Il y a des exceptions

Si la personne, « agent de sécurité » ne fait pas de la « sécurité » à plein temps, elle n'est pas un « agent de sécurité ». La loi a des exceptions. L'alinéa 8 de l'article 2 dit que :

8° les personnes qui exercent bénévolement (d)es activités (de sécurité) n'ont pas besoin de permis;

Donc, si ce sont des copropriétaires qui patrouillent l'immeuble, ou qui surveillent le garage, ou qui enquêtent sur des plaintes, ils ne sont pas visés par cette loi. À la condition qu'ils ne reçoivent pas de salaire, évidemment.

Mais c'est surtout l'article 16 de cette loi qui nous intéresse. Il dit :

16. (...) Cependant, si cette personne (l'agent de sécurité) exerce une telle activité pour le compte exclusif d'un employeur dont l'entreprise ne consiste pas à offrir une activité de sécurité privée, elle n'est tenue d'être titulaire d'un permis d'agent ques'il s'agit de son activité principale.

Cet article s'adresse aux syndicats de copropriété. La première règle est facile : un syndicat de copropriété n'est pas une agence de sécurité. Si la personne chez-vous qui fait une ronde de surveillance en plus d'être portier ou concierge, elle ne fait pas de la sécurité à plein temps. Donc, cet « employé » du syndicat n'a pas à détenir de permis.

Sauf qu'il ne faudrait pas courir après les problèmes. Cessez d'appeler « agent de sécurité » ce qui n'en est pas. Vos employés, nommez-les portiers , agent de support aux copropriétaires, homme ou femme d'entretien ou n'importe quoi, mais pas « agent de sécurité ».

En fait, si vous avez de vrais « agents de sécurité », vous devriez songer à confier le travail à une agence. ▶

¹ L.R.Q.,chapitre S-3.5

Les caméras de sécurité

Association des Syndicats de Copropriété du Québec

Objet : caméras de sécurité

Chère association

Votre article dans le bulletin d'automne a piqué ma curiosité.

Il y a maintenant deux ans, le Syndicat a fait installer des caméras de sécurité dans différents endroits de l'immeuble : lobby... stationnement intérieur... sortie extérieure du garage... C'est à l'insistance d'un président sortant que ce système fut installé, malgré une réticence des membres du conseil d'administration. Il va sans dire que ce système a coûté cher! C'est peu dire.

Nous avons choisi un système de très bonne qualité qui devrait servir pour longtemps.

Sert-il? Très peu. Nous n'y référons presque jamais! Toutefois, sans être prétentieux, nous avons suivi presque toutes les recommandations (conseil) que vous exposés dans votre article.

Je tiens donc à vous dire, au nom des copropriétaires de notre immeuble, que votre article est très pertinent et précis.

Je recommande donc à tous les administrateurs de copropriété de le lire attentivement et de suivre les conseils prodigués à l'article de notre revue.

Prière d'accepter mes félicitations,

Syndicat de copropriété DOMAINE DE ROUVILLE 99

Secteur Gatineau

Gaston A. Turpin, gestionnaire



INFOCONDO

[Publireportage]

La gestion d'un édifice comporte des aspects plus importants que d'autres : la sécurité et la prévoyance de l'entretien. Souvent, le vieillissement d'un édifice peut se révéler d'une façon soudaine et présenter un danger pour les occupants et des coûts afférents supérieurs au fond de réserve. Nos travaux d'exploration permettront d'avoir l'heure juste sur l'entretien à effectuer selon l'ordre de priorité et en accord avec votre budget.

Tous nos clients bénéficient de la solide expérience de notre personnel, compétent et soucieux de la qualité des travaux à planifier ainsi que des budgets à respecter. Notre objectif est de vous offrir une image précise de la situation présente et un plan efficace d'entretien et de restauration. Nous utilisons des technologies à la fine pointe et des plus efficaces en matière d'imagerie de synthèse et de la création de plans qui ont pour résultat d'accélérer les étapes de documentation et de diagnostic.

Le travail entre des partenaires judicieusement sélectionnés ajoute à la performance de planification et de conception et d'optimiser les interventions des équipes au chantier de construction. Les partenaires avec qui nous travaillons, que ce soit les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs, les fournisseurs et autres personnes associées à la réalisation de projets sont tous des professionnels spécialisés. Selon le mandat qui nous est confié, nous assumons la pleine responsabilité contractuelle des plans, des spécifications et de la construction.

Notre système de gestion, élaboré par des gérants de projets expérimentés possède un encadrement rigoureux à toutes les étapes de réalisation des projets. Il favorise les estimations précises et documente l'évolution des coûts, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, à l'aide des méthodes de contrôles budgétaires appropriées. NCP libère également ses partenaires des préoccupations liées aux normes de santé et de sécurité ou à certains aspects légaux du projet, tout en veillant au meilleur de leurs intérêts.

Un service complet et clé en main

Les idées ne nous manquent pas lorsqu'il s'agit de créer de nouveaux mécanismes visant à réduire la durée des travaux et en optimiser la qualité. En faisant confiance à NCP, nos clients découvrent que nous sommes en mesure de développer leur vision et faire en sorte qu'ils y trouvent de réels avantages financiers. Parce que nous maîtrisons



toutes les étapes de la réalisation de projets de travaux de restauration, nous vous garantissons en plus de la gestion de votre projet, un engagement de chaque instant jusqu'à l'atteinte de vos objectifs.

À la fine pointe de la technologie

En utilisant les services de consultants NCP, vous avez accès à des services de pointe. En effet, nous possédons des équipements technologiques nous permettant d'effectuer rapidement des relevés précis des façades et d'éléments architecturaux et de les convertir en plans identifiants les endroits où il faut intervenir pour prévenir la dégradation de l'enveloppe. De cette manière, vous avez des informations précises et présentées d'une façon plus faciles à comprendre. ▶



Nicolas Cyr, Président
consultantsNCP.com
Services-conseils en travaux de restauration

RBQ 8288 2317 49

ISO-9002



Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

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

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

**Gibeau
Calfeutrage Inc.**
vous aide à équilibrer votre budget



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

FINANCEMENT
SANS INTERMÉDIAIRE
* Sous certaines conditions

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

www.gibeaucalfeutrage.com

gibeaucalfeutrage.com

INFOCONDO

[Publireportage]

Une réussite de réfection de maçonnerie et d'étanchéité exécutée sur un Bâtiment à statut patrimonial de l'Université de Montréal

Au printemps 2010, l'Université de Montréal a déposé un appel d'offres pour la réfection de maçonnerie du Pavillon Roger Gaudry, un bâtiment à Statut Patrimonial code : SP, répertorié par le Ministère des Affaires Culturelles. L'université incluant ce pavillon a été construit en 1930 suivant les plans et devis de l'architecte Ernest Cormier.

L'exécution des travaux de réfection de maçonnerie et d'étanchéité du Pavillon Roger Gaudry a été octroyée à Construction Argus Inc. qui a présenté une offre conforme aux exigences de qualifications requises pour le projet. Il s'agissait de faire la réfection de maçonnerie en plusieurs endroits, sans changer l'intégrité architecturale du bâtiment. L'exécution des travaux a été réalisée à l'aide de techniques de restauration reconnues selon les règles de l'Art et du métier de maçon, des équipements et outils modernes.

Une commande spéciale fut requise pour remplacer des briques décoratives brisées qui dataient de 1930, l'année d'origine de la construction. Ces briques d'argile décoratives comportent des reliefs ondulés aux dimensions irrégulières et introuvables sur le



marché d'aujourd'hui. Les spécialistes en restauration de maçonnerie de Construction Argus Inc. ont obtenu une note parfaite d'exécution. Les professionnels en charge pour l'Université de Montréal ont inspecté régulièrement l'exécution des travaux. Chaque fenêtre a été identifiée sur le plan de l'architecte à l'aide de lettres et chiffre. L'usage d'une caméra a permis la prise des photographies identifiant chaque fenêtre par les mêmes lettres et chiffres inscrits sur le plan.

Les travaux exécutés par Construction Argus Inc. ont reçu une note de satisfaction élevée de la part des responsables du projet de l'université. Le 4 novembre 2010, l'Architecte du projet Monsieur Denis Royal rédigeait une lettre de référence et de recommandation bien méritée.

N'étant pas à ses premières réalisations dans le domaine très spécialisé de la restauration d'enveloppe de bâtiments historiques ou patrimoniaux, Jean-Louis Houle, fondateur et propriétaire de Construction Argus Inc., a réalisé depuis les 45 dernières années des travaux sur un bon nombre de bâtiments classés 'Historique'. Pour n'en nommer que quelques-uns dignes de mention : Le Parlement de Québec 1976-1977, Cour Suprême du Canada à Ottawa 1971, Basilique Ste-Anne de Beaupré 1975, Anciennes écluses historique de Carillon pour Parcs Canada 2001, etc.

Construction Argus Inc. offre à tous les Syndicats de copropriétés un savoir-faire pour trouver des solutions aux problèmes de maçonnerie, infiltrations d'eau, calfeutrage, de structures d'enveloppe. ▶

Construction Argus Inc.
arguss@videotron.ca
Tél. : 514 624-6536

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

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)
Gratuit pour les membres

Insurance Trustee
(1075 Civil Code)
Free for active members



Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELMSLIE
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

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

COMMUNICATION CondoMARKETING

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

www.condomarketing.ca

Assurance Copropriété Police adaptée aux syndicats membres

Groupe Patrick Ménard
Assurances inc.

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



Fière partenaire de l'ASCQ

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

Gaz naturel

Profitez des
bas prix actuels!

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

AIR TECH 2001
ESTIMATION GRATUITE

NETTOYAGE DE CONDUITS
CONDUITS DE SÈCHEUSES

514 570-4645
WWW.AIRTECH2001.COM

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

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

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

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

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

CONDO
conseils • info • nouvelles

Domaine Mont-Plaisant...

Digne des plus grands centres de villégiature!



Le Syndicat de copropriété Domaine Mont-Plaisant détient quatre immeubles érigés sur de vastes terrains privés et boisés. Construit au début des années 80, ce splendide domaine compte 76 unités de copropriétés chaleureuses. Elles sont construites sur trois étages le long de la montagne du Mont-Plaisant anciennement une pente de ski située directement dans le village de Tremblant. Les immeubles sont nichés en montagne et font maintenant partie du décor du vieux village de Tremblant dans les Laurentides.

Le Domaine Mont-Plaisant se caractérise par la sobriété de son architecture tout en respectant son environnement boisé. On trouve sur le site : piscine extérieure, tourbillon, sauna et deux terrains de tennis. À quelques pas du Lac Mercier, le complexe est situé à proximité de l'épicerie, d'un dépanneur, du bureau de poste, des restos et de la piste cyclable. À quelques kilomètres de la station de ski Mont-Tremblant et des parcours de golf renommés, les résidents profitent des services de navette municipale qui leur facilite grandement l'accès et la pratique de leurs sports très populaires.

Les administrateurs s'affèrent à la réalisation d'un projet de rajeunissement des espaces communs et de l'actualisation des services offerts aux copropriétaires. L'objectif est de favoriser un séjour au complexe toujours plus agréable tout en protégeant nos actifs. De nos jours, cette deuxième résidence est de plus en plus fréquentée. Une qualité de vie agréable, tranquillité et sécurité font la joie de nos résidents.

Le conseil d'administration de la copropriété est composé de trois administrateurs élus assistés par Marie-Josée Fiset. Mme Fiset, à titre de gérante chez Condo Pro-Expert, s'occupe de l'intendance et de l'administration quotidienne. Elle voit avec rigueur à l'entretien, à la conservation des immeubles et au respect des règlements prévus à la déclaration de copropriété et de la législation en vigueur.

La copropriété du Domaine Mont-Plaisant est membre de l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) et



bénéficie des nombreux avantages offerts. Nous avons adhéré à CondoRéseau pour l'usage d'un site Internet avec intranet qui assure à tous nos copropriétaires une meilleure communication et un accès permanent aux informations, messages et documents de gestion du syndicat.

La philosophie des administrateurs du Domaine Mont-Plaisant et des copropriétaires est de voir à l'application des principes fondamentaux dictant la vie en copropriété, énoncés par l'article 1063 du Code Civil du Québec. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction. Il profite pleinement et librement de sa partie privative et des parties communes. Le respect des règlements d'immeuble est une priorité chez nous. C'est la responsabilité de tous, résidents ou non, de veiller à l'application de nos règlements. Cette approche est essentielle pour assurer le respect des droits des copropriétaires et la réalisation des objectifs de bonne gestion de la propriété.

Domaine Mont-Plaisant...
Pour vivre une expérience de vacances à l'année, sans compromis. ▶

Condo Pro-Expert Inc.
Partenaire de votre gestion quotidienne en copropriété
514 634-2020 / 1 888 634-2040



CONDO
immobilier.com

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

À quelques clics de votre nouvelle demeure !

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• AGENCE DE SÉCURITÉ				
IGS Inc.	Montréal	Dror Medav	514 489-6336	dror@igssecurity.com
Regroupement Des Services d’Habitation Du Québec	Québec	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
• AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
• ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
• ASCENSEURS				
Ascenseurs Vertec inc.	Montréal	Richard Delisle	450 963-7277	ascvertec@videotron.ca
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	1 877 878-8661	morin.consultant@videotron.ca
• ASSURANCE COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
• ASSURANCE DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
La Turquoise	Outaouais	Katty St-Germain	819 243-3211	katty-st-germain@laturquoise.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	Québec	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Montréal	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
• AVOCATS				
ASCQ	Provincial	Paul-André Lebouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Québec	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Me Gaëtan Mathieu	Québec	Gaëtan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	Montréal	Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
• CALFEUTRAGE				
A1 Calfeutrage	Montréal	Daniel Lalonde	514 991-4645	www.a1calfeutrage.com
Calfeutrage Expert inc.	Montréal	Donat Doganieri	450 666-7117	doganierid@videotron.ca
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION				
Carmichael Ltée	Montréal	Daniel Dorrance	514 735-4361	ddorrance@carmichael-eng.ca
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service.gerstat@videotron.ca
• CHAUFFE-EAU				
Hydro Solution	Montréal	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.co
• COMPTABLES				
Daniel Tremblay C.G.A	Montréal	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
Denis Villiard, c.a.	Montréal	Denis Villiard, c.a.	450 682-6338	villiard@bellnet.ca
Ruel & Associé Comptables Agréés inc.	Provincial	Philippe Ruel, c.a.	418 835-1882	pruel@ruelassca.com
Séguin & haché, c.a.	Provincial	Jocelyn Riendeau, CA, CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
• CONSEILLER EN SÉCURITÉ FINANCIÈRE – SOINS LONGUE DURÉE				
Services financiers SLV	Provincial	Lionel Villeneuve	418 627-1400	lionel.villeneuve@sympatico.ca
• ENREGISTREMENT AUDIO D'ASSEMBLÉES - MULTIMÉDIA				
Studio Xpress	Montréal	Denis Laframboise	514 951-1287	info@studioexp.ca
• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
• ENTREPRENEURS GÉNÉRAL				
Construction I.O.S. inc.	Montréal	Sen Oleksiy	514 836-5107	sen.oleksiy@gmail.com
RSB spécialistes en bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société générale de construction BFP inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	ebeaumier@sogecobfp.com
• ENTRETIEN COMMERCIAL - ENTRETIEN MÉNAGER				
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	514 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
Distinction Service Plus inc.	Montréal	Jean-Pierre Takacs	514 351-7744	jp@distinction.ca

COMPAGNIE	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• ÉVALUATEUR AGRÉÉ – ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spesoftware.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.con
• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Montréal	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde, M. Ing.	514 527-7333	jp@consultantsNCP.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Montréal	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
• IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
• IMPRIMERIE				
Lithobec	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
• INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE , TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Dièse Intercom inc.	Montréal	Richard David	514 794-6171	rd@dieseinter.com
Securium	Provincial	Joe Bozzo	514 683-3737	jbozzo@securium.ca
• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT				
ALLB inc.	Montréal	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
• LIGNAGE DES STATIONNEMENTS				
Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	514 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
• LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager	Montréal	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
• MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers04@qc.aira.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
AIR Tech 2001	Montréal	Daniel Lalonde	514 570-4645	www.airtech2001.com
• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	Montréal	Pascale Blais	450 628-6868	pblais@cplsolutions.ca
H2O	Outaouais	Dominique Brasseur	613 789-4020	brasseurd@h2o.ca
• PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
• PLOMBERIE – CHAUFFAGE – GAZ NATUREL				
Groupe Charbonneau inc.	Montréal	Daniel Monette	514 766-3531	dmonette@plomberie.com
• PORTES DE GARAGE				
MIR Portes de garage	Montréal	Pierre Decosse	450 662-3667	info@mirportes.com
• QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Danielle Paquin	514 209-4787	danielle.paquin@rona.ca

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
• RANGEMENT ET ENTREPOSAGE DES PNEUS				
Métal Sigma inc.	Montréal	Christian Richard	514 386-8243	crichard@me.com
• RESTAURATION DE BÉTON				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
IMPERCO C.S.M. Inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
LES CIMENTIERS M.C. Inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. CONSTRUCTION INC.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
• RESTAURATION DE PORTES ET FENÊTRES				
Groupe Fenestra	Provincial	Pierre Montpetit	514 994-3333	groupefenestra@videotron.ca
• SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L’EAU – PISCINES & PLAGES				
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
• SERRURIER				
La Clef	Montréal	Danny Sabbha	514 992-4562	dannysabbbah@hotmail.com
• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Philippe Gauthier	450 647-6730	philippe.gauthier@banquescotia.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupepiro.com
• TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
Les Toitures Hogue inc.	Montréal	Jocelyn Hogue	450 435-6336	jocelynhogue@toitureshogue.com
Expertises Delta inc. (consultants)	Montréal	Rémy Wiseman	514 770-3358	info@expertisesdelta.ca
LVM Technisol inc.	Montréal	Jean-Charles Prince	514 636-9292	dorval@lvmtechnisol.com

Bottin des Gérants de Copropriétés — CORGEC

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
Devcomax	Montréal	Alain Leroux	514 234-9144	info@devcomax.com
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire U.	514 835-7156	marieclaireu@gmail.com
Euro-Canada Ic Properties inc.	Montréal	Lina Roti	514 845-2101	lina.roti@ec-properties.com
Gamma Services Immobiliers	Montréal	Alain Boulerice	514 384-7225	aboulerice@gammasi.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Gival	Montréal	Véronique Labrie	514 766-3491	info@gival.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	gilm@qc.aira.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gmail.com
Gestion Immobilière Sentinel	Montréal	Benoit Aubé	514 323-6444	sentinel@sentinel.qc.ca
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	Montréal	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Groupe H.P.D.G.	Montréal	Pierre David	514 276-8717	info@hpdg.ca
Groupe Immobilier Célico inc.	Montréal	Céline Corriveau	514 395-2220	celine.corriveau@immcelico.com
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Les Gestions Sinat	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	info@gestionsinat.com
Service de Gestion d’Immeubles M.R. inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

Tous les services sous un même toit !

Intervention complète après sinistre

La solution à la copropriété

Le multiservice après sinistre inc.

www.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

L'ALTERNATIVE

au remplacement des fenêtres

Le reconditionnement d'une fenêtre existante lui confère une étanchéité égale, voire supérieure à celle des modèles neufs en vente sur le marché. Cette mise à niveau permet d'économiser des sommes d'argent considérables, et elle est conforme au concept du développement durable.



Nos services

Pionnier dans la remise à neuf des fenêtres conventionnelles et patrimoniales, tout autant que les portes patio, Le Groupe Fenestra propose une approche dont les résultats ont été testés en laboratoire.



Les avantages

Le développement durable contribue à réduire le gaspillage. La remise à neuf Fenestra produit infiniment moins de déchets que le remplacement des fenêtres.



Le Groupe Fenestra

Sa naissance découle d'une réflexion approfondie sur le gaspillage propre à nos sociétés de consommation, et d'un désir d'innover en vue d'épouser le concept du développement durable.

MONTREAL

9123 Champ d'Eau
Montréal (Qc) Canada
H1P 3M3
514.993.3333
1.800.994.6404

QUÉBEC

2299, Boul. du Versant-Nord
Québec (Qc) Canada
G1N 4G2
418.265.3330
1.800.994.6404

OTTAWA

440, Laurier Ave #200
Ottawa (Ontario) Canada
K1R 7X6
613.262.0733
1.800.994.6404