

# de la copropriété **PLUS** au Québec

**Le fonds de prévoyance  
et ses assises juridiques**

**Les compteurs d'eau**

**Approuver des caméras  
demande 75 % des voix**

**Autour des tribunaux :**

- Crane gagne, Crane perd
- Mauvais administrateur banni pour 5 ans

**[ Nouvelles en bref ]**

- AUTOS ÉLECTRIQUES
- MÉMOIRE DES NOTAIRES



**La Faîtière**  
à Piedmont dans les Laurentides



**Depuis 1976**

L'Association des syndicats  
de copropriété du Québec

# 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](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)

## Hydro Solution

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

Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!



### Les Avantages HydroSolution

#### Location:

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

N'hésitez plus,  
contactez notre service à la clientèle

**514 353-0077 | 1 877 353-0077**

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

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

VENTE – LOCATION – RÉPARATION

#### Remise aux copropriétaires

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

#### Achat:

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



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

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

## ■ ÉDITEUR

Guy Thouin

## ■ RÉDACTION

Michel G. Charlebois

## ■ COLLABORATEURS DE L'ASCO

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

## ■ PRODUCTION ET RÉALISATION

Guy Thouin, éditeur  
Sylvie Thibault, directrice artistique  
Vicky Blackburn, coordonnatrice exécutive

## ■ COLLABORATION JURIDIQUE

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

## ■ MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

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

## ■ PAGE COUVERTURE

La Faîtière, à Piedmont 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'ASCO.

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'ASCO selon la tarification en vigueur.

## Siège social :

1440, rue Ste-Catherine Ouest

Bureau 328

Montréal (Québec) H3G 1R8

Courriel : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca)

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

Sans frais : 800 568-5512

## Sommaire

- Nouvelles en bref ..... 4
- In the news ..... 5
- Common portions are under the care of the syndicate ..... 6 à 8
- Approuver des caméras demande 75 % des voix ..... 12 à 14
- 24<sup>e</sup> colloque annuel de l'ASCO ..... 15
- Les CONDO Week-ends / Les Soirées du CONDO ..... 15
- Sessions de formation par Michel G. Charlebois ..... 16



12-13-14 avril 2012

## Le rendez-vous DE LA COPROPRIÉTÉ au Québec

Parrainé par l'**Association des syndicats de copropriété du Québec**, ce rendez-vous printanier au tout nouveau rassemblement populaire sur la copropriété aura lieu à la Grande-Place du **complexe Desjardins de Montréal**.  
**ENTRÉE GRATUITE.**

**Plus de 35 exposants**

**COMPLET**

Pour information : 514 380-8398

**[www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca)**

**Inscrivez-vous sans frais en ligne  
aux conférences gratuites  
offertes par des conseillers  
experts. Obtenez, sur place,  
des consultation gratuites.**



- Le fonds de prévoyance et ses assises juridiques ..... 18
- Chronique Heenan Blaikie ..... 19
- Autour des tribunaux ..... 22 à 24
- Nouvelles de la CORGEC ..... 25
- Mot du directeur général (ASCO) ..... 26
- Info Condo ..... 28- 29
- La Faîtière ..... 30-31
- Bottin des fournisseurs ..... 32 à 34

# [ Nouvelles en bref ]

## ■ NOUS VIEILLISONS

Votre association fête ses 35 ans cette année. Née en 1976 grâce à la persévérance de monsieur Savoie Sharpe, un économiste de renom qui a su regrouper autour de lui des talents exceptionnels tels que ceux de l'architecte Béique, de l'avocat Gravenor, des notaires Godin, devenu avocat depuis, et Comtois ainsi que certaines autres personnes très impliquées dans le monde de la copropriété de l'époque. Il faut se rappeler que la première copropriété au Québec fut enregistrée en 1970 seulement, soit il y a 42 ans. De son côté, Me Mathieu, de Québec et aux prises avec une révolte de plusieurs milliers de copropriétaires, ayant reçu un compte de taxes salé, a formé l'association des copropriétaires. Ces deux entités ont décidé de fusionner en 1993 pour devenir ce que nous sommes aujourd'hui. La 36<sup>e</sup> année débute en lion alors que nous recevrons des milliers de personnes à notre **EXPOcondo** les **12-13 et 14 avril prochains sur la grande place du Complexe Desjardins à Montréal** (face à la Place des Arts). Vous pourrez rencontrer une trentaine d'exposants et vous aurez droit à des consultations gratuites. L'entrée est évidemment gratuite et les membres de l'ASCQ ont préséance pour réserver leurs places pour les consultations gratuites ainsi que pour les conférences. Pour tous les détails, consultez le [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca).

## ■ MÉMOIRE DES NOTAIRES

Lors de l'envoi du dernier Bulletin, un encart vous invitait à nous aider dans la rédaction d'un projet de mémoire en réponse à celui de la Chambre des notaires. Nous vous savions impliqués, mais votre réponse dépasse nos espérances. Vous êtes plus de 200 syndicats de copropriété à avoir manifesté votre intention d'analyser le projet et de nous aider à le peaufiner. Une dizaine ont déjà fait connaître leurs premières impressions.

Ce que nous vivons est une confrontation classique entre deux écoles de pensées : l'une vise à cristalliser un modèle très encadré juridiquement sans véritable possibilité de singularisation alors que l'autre école reconnaît aux promoteurs et copropriétaires une plus grande marge de manœuvre et des pouvoirs discrétionnaires plus nombreux. Les notaires et avocats du Groupe de travail sont de la première école tandis que votre association supporte la deuxième. Nous sommes tous à l'opposé de la vision de la Chambre des notaires appuyée par le Barreau du Québec.

Il s'agira pour les membres impliqués de décider si oui ou non ils veulent s'abandonner à l'État au point d'une quasi-nationalisation ou si, au contraire, ils veulent continuer à agir librement dans un cadre législatif minimal mais possiblement amélioré dans votre intérêt.

Il y a de belles choses dans le mémoire de la Chambre des notaires, mais plusieurs éléments pourraient devenir passablement coûteux si jamais ils devenaient force de loi. Notre mémoire présentera des solutions pratiques pouvant améliorer grandement la gestion de nos administrations et augmenter encore plus la valeur économique de nos immeubles.

Le projet de mémoire sera distribué prochainement et les consultations se feront en mars et, s'il y a trop de monde, en avril. Le ministre de la Justice est déjà informé de nos démarches. Tous les syndicats membres seront informés des résultats de notre démarche et tout le monde pourra recevoir, sur support électronique, notre présentation.



## ■ AUTOS ÉLECTRIQUES

Nous avons tous entendu parler d'autos électriques; nous savons tous que les autos électriques se pointent le nez dans les copropriétés. Nous devinons que ces propriétaires d'autos électriques voudront charger la batterie de leur véhicule. Nous savons que nos immeubles ne sont pas équipés pour permettre l'alimentation en électricité des autos électriques. Pourtant, ces propriétaires d'autos électriques demandent (dirons-nous « exigent ») des bornes d'alimentation sur les lieux de leur résidence. Comme une borne peut coûter aux environs de 3 000 \$, le syndicat n'est pas très enclin à payer ce bidule. En fait, le syndicat se demande si oui ou non il peut se permettre d'installer une ou des bornes d'alimentation sans passer par les copropriétaires.

Vous venez de mettre le doigt dessus. Installer une borne d'alimentation est une transformation des parties communes. Pour l'autoriser, vous aurez besoin de la double majorité de l'article 1097 du Code civil soit plus de la moitié des copropriétaires en faveur représentant au moins 75 % des voix. Ce n'est pas tout, cette clause 1097 C.c. se lit comme suit :

### **1097      SONT PRISES À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES, REPRÉSENTANT LES TROIS QUARTS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES, LES DÉCISIONS QUI CONCERNENT :**

- 1) (...);
- 2) ***LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION, D'AGRANDISSEMENT OU D'AMÉLIORATION DES PARTIES COMMUNES, AINSI QUE LA RÉPARTITION DU COÛT DE CES TRAVAUX;***

Conséquemment, il sera plus facile à vos copropriétaires d'approuver le projet s'ils savent que ce seront les usagers des bornes d'alimentation en électricité qui paieront.

Comment cela se passera-t-il si uniquement un copropriétaire demande une borne en étant prêt à payer 3000 \$ et que d'autres copropriétaires par la suite demandent le privilège de s'alimenter à la borne. Après tout, cette borne sera une partie commune.

Il y aurait quelques solutions dépendant de la configuration de votre immeuble. Si votre immeuble permet de placer une borne par espace de stationnement, la solution est simple : chacun obtient la permission de placer sa borne et chacun paye pour sa borne. Si vous ne pouvez pas installer plus d'une borne, il faudra vous entendre avec le bénéficiaire et décréter, dans le texte soumis à l'approbation des copropriétaires, que cette borne sera à usage restreint au bénéfice exclusif de celui qui l'a payé tout en lui donnant le privilège de louer cette borne à d'autres copropriétaires qui le voudraient.

# [ In the news ]

## ■ CRANE TOILET RESERVOIRS

Who among you never heard about a busting Crane toilet reservoir? Who never heard that never ever one can win against Crane on such a claim? Well dear members: Crane finally lost its case after more than 17 years after the facts; in Court of appeal. Nothing less!<sup>1</sup>



For many years Crane was facing claims at small claims court level but now chance came to an insurer who had to pay more than 100,000\$ for damages caused by a toilet reservoir. Insurer did decide to get to the bottom of things and have a final ruling. Mishap happened while owner was away. It is why the damages were so extensive.

As usual Crane blamed the use of the reservoir by the homeowner or a faulty installation by the plumber. But this time, the insurer did bring major experts in the picture and, reading the decision it is obvious court saw a battle of experts. Insurer's experts did prove a default in manufacturing and Crane tried to prove that all its reservoirs were in perfect condition. Crane's experts had a report about (around) 40 busted reservoirs from everywhere that were expertized without finding any defect. But the superior judge caught Crane on a different aspect of the law. As the case started under the old civil Code, Court had to work with it even if the trial was after 1994, year of the new Code. Article 1527 et 1528 of the Old Code said that manufacturer and vendor of manufactured goods must know about the defects of the products and be responsible for it. It is why Crane argued all the time that it was the owner's fault. No luck this time as Court did believe more Insurer's experts than Crane's one. Court of Appeal agreed.

Now, what it means for the future for all of you? As long as Crane could not prove faulty

installation or manipulation of the toilet, you should get your deductible back. Not a bad news at the beginning of 2012.

## ■ ELECTRIC CARS

Did you get some requests yet from co-owners who did buy an electric car? If not, brace yourself because it will come; soon! The big question is: how do we supply electricity for these vehicles and who pays for that.

Knowing that a terminal to plug a car cost around 3,000\$ and more this is not a trivial question. Of course there are several scenarios as to the real needs of co-owners. Is it possible to install such a system in an underground garage? Is it possible to install one outside? Specially near the car's owner parking space? Is it possible to have more than one car plug the same terminal? With town houses, do you install one terminal per driveway? And more, of course!

Believe us or not this is an easy case. Because all scenarios demand a double majority: more than half of co-owners in favor and these co-owners must represent at least 75% of all the vote of the syndicate. More, remember that article 1097 of the civil Code that says double majority also request that co-owners decide about who's going to pay; nothing less. Therefore, when a co-owner approach the Board to ask for a terminal to plug his car you show him article 1097 of the civil Code that reads as follow:

**1097 DECISIONS RESPECTING THE FOLLOWING MATTERS REQUIRE A MAJORITY VOTE OF THE CO-OWNERS REPRESENTING THREE-QUARTERS OF THE VOTING RIGHTS OF ALL THE CO-OWNERS:**

- 1- (...)
- 2- **WORK FOR THE ALTERATION, ENLARGEMENT OR IMPROVEMENT OF THE COMMON PORTIONS, AND THE APPORTIONMENT OF ITS COSTS; (WE DO UNDERLINE)**
- 3-4 (...)

Then you tell him to canvass around and get 75% approval from all co-owners. His pitch will have to involve the manner to pay for it. Also remember that such equipment, except if installed within a private portion will be common portion; therefore belonging to the syndicate. If co-owner or co-owners wish to consider it "of exclusive use"



and 75% of the voting rights approve, you will need a modification to the constituting act of the declaration therefore adding several thousand dollars to pay a notary to register it.

As you see, the problem is an easy one for the Board of directors as all the work shall be done by applicant except for paper work.

## ■ BILL 122

Updating on this Bill giving the mandate to the *Régie du bâtiment* to draft a program for all buildings of more than 4 stories high and/or having an underground parking to proceed with elaborate and regular inspections of the façade and cement slabs. We are still waiting for the decree; therefore there is nothing new. Anything else would be rumors.

You shall be kept posted when time comes.

## CORRECTION

In our last Bulletin we announced the passing of one of our contributors, Hugh Falconar of Edmonton, Alberta. We erroneously stated that Hugh had worked for the Insurance Bureau of Canada, which he never did, and that he was with AON when, in fact, he left AON in 1980. From 1980 to 1996 Hugh and his wife were partners in Falconar Insurance Brokers Ltd. In 1996, they formed Falconar Consulting Inc. Hugh was known for his expertise in condominium insurance which he generously shared with articles in magazines such as this one.

<sup>1</sup> *Economical Mutual Insurance Group c. Crane Canada; 500-05-034723-971 (2 february 2010) Hon. Geneviève Marcotte J.C.S.; Appeal: 500-09-020464-103 (December 13th 2011) Hon. Dalphond, Bich, Bouchard J.C.A.*

## ALL OF THEM!

# Common portions are under the care of the syndicate.

The Court had to answer two interesting questions in a case involving water infiltration from a skylight.

First: What are the obligations of a syndicate when the time comes to repair deficiencies in a common area that serves only one or a few co-owners, especially when these deficiencies are discovered 15 years after construction?

Second, can someone be reimbursed by the syndicate for expenditures made to upkeep a common portion, even of restricted use, even if such person is no longer an owner at the time of the Court decision?

### Facts<sup>1</sup>

The building divided in co-ownership was built in 1982. The co-owner acquired her unit in 1986. She noticed for the first time in 1997 that some water was coming down a skylight located at eight feet (2,46m) above the seven-foot (2,15m) ceiling in the apartment atrium; which in fact is more than 15 feet above the apartment floor.

Request to the management and letters to the Board got a reply from the syndicate saying that they had nothing to do with that since the skylight was something under the personal care of the owner since it is located within the boundaries of the apartment. Moreover, the syndicate acknowledged no water infiltration, merely a bit of condensation. Co-owner's problem. Period!

### Reaction

The co-owner decided to seek the advice of two experts, one architect and one roof specialist. Their report confirmed that there was a structural defect in the skylight. To correct the problem, the skylight must be replaced.

In May 1998, the Board was informed of the report and received an estimate of the repairs. Once again it denied any involvement. The co-owner had the repairs done (skylight replaced) at a cost of \$4,951.83 and takes action against the syndicate.

One thing must be said: after taking action against the syndicate for an amount of \$10,533.25 (for repairs, expertise, legal costs) and before the judgment, the co-owner sold her unit.

### Syndicate denies

The syndicate defends itself saying that the skylight is an accessory to the private portion –meaning the skylight was (maybe) a common portion but if it is, it would be a common portion of restricted use, therefore under the total care of the co-owner. This argument comes from section 1064 of the civil Code which says:

*1064 Each co-owners contributes (...) to the expenses (...), although only the co-owners who use common portion for restricted use contribute to the costs resulting from those portions.*



As a matter of fact, the skylight is a common portion of restricted use<sup>2</sup>. It is listed in the declaration of co-ownership. The syndicate pretends that since the replacement is a cost resulting from those portions of restricted use the co-owner has to

- 1) Take care of it;
- 2) Pay for it;
- 3) Leave the syndicate alone.

Moreover, the syndicate contends that the skylight, being part of a private portion because it could be considered a ceiling (even at 15 feet high) could not be a common portion, even of restricted use. After studying the declaration of co-ownership the court concluded that the skylight was indeed a common portion as it was a part of the "main walls of the building", meaning that if one would remove the skylight there would be a hole in the building while removing the ceiling of an apartment would not compromise the structure.

### Common portion is a common portion

Because of that, the syndicate erred when assessing the situation. For all the time it considered the skylight a private portion (or a common portion under the care of the co-owner) it did not decide the action to protect its own building. It is correct to say that the use of the skylight is "exclusive" to the co-owner but it still is a common portion. A common portion belongs to the syndicate who is responsible for its conservation.

It is true that the beneficiary user of a common portion has to reimburse the syndicate for all the upkeep and maintenance expenses made for the item; true also that in most cases a syndicate will say "As long as the co-owner has to pay for maintenance why not let him do the job!" But at the same time it is the responsibility of the syndicate to ensure the correctness of the maintenance of all common portions including those of restricted use.

In this case, because the request made by the co-owner came at the first sign of water leakage, the syndicate should have taken care of the skylight problem from the start. The Board, on behalf of the syndicate, should have called an expert to assess the situation, have a correction plan made for the deficiency and should have established whose responsibility it is. Then, if the conclusion was that the liability lies with the co-owner, the syndicate should have sent a proper *mise-en-demeure* (*letter of demand*) and if receiving a negative response from the co-owner, it should have proceeded with the repairs and taken proper action to be repaid. In the actual case, the syndicate refused to even look at the problem so the co-owner had to proceed with the necessary corrections after seeking professional advice, something the syndicate did only after all repairs were done and the suit was in progress. Because of that attitude, the tribunal flatly rejected the syndicate expertise report and considered only the co-owner's.

## ► Structural defects

The second mistake made by the Board of Directors on behalf of the syndicate was to ignore the possibility that the problem could result from the building itself and not from a lack of maintenance. The Board, (or the manager, the judgment is not clear on that point) because it refused to look at the skylight as a common portion did not worry about their own obligation to maintain the immovable in good standing order.

The co-owner's expert's report did clearly mention that there was a structural defect in the construction of the skylight. The opening in the roof was flat (a pane of hard plastic) instead of being a conventional bulb. The result was that it could hardly resist the wear and tear pressure of snow, rain and wind.

Had the syndicate accepted that this skylight was part of the structure maybe they would have agreed to replace it or at least seek an expert's advice to find other solutions. Because at this point, the Board would have read article 1077 of the civil Code that said:

**1077     The syndicate is liable for damages caused to the co-owners or third persons by faulty design, structural defect or lack of maintenance of the common portions (...).**

That is exactly the section of the Code the judge picked to decide that the syndicate was responsible for the correction of the deficiency suffered by the co-owner. Here is why:

- 1) Skylight is a common portion;
- 2) The expert's report indicated a faulty design (flat pane instead of convex);
- 3) The co-owner did suffer damage (the syndicate did not repair);
- 4) Syndicate has to reimburse the co-owner;

### Question

Let's pretend that there was no faulty design in the skylight structure and that the water infiltration was the result of a lack of maintenance. Let us say the caulking was not refreshed. Knowing that a co-owner has to pay for all costs resulting from a common portion of restricted use would the judgement have had a different conclusion (about the syndicate paying for repairs to the skylight)?

No! But there could have been an addendum to it. If the judge was convinced that the syndicate had no fault in the upkeep of the skylight and that the co-owner was negligent, maybe the Court would have decided that:

- 1) Syndicate has to repair according to article 1039 C.C.Q that imposes the obligation to the syndicate to preserve the immovable;
- 2) Co-owner has to refund the syndicate because of article 1064 C.C.Q. that obliges the co-owner to pay the costs of maintaining all common portions of restricted use;

### Can a non-owner be refunded?

We shall remember that the involved co-owner sold her unit before the case went to court. Based on an article of the declaration of co-ownership that says:

**13.3.6.2 (Liberal translation) When a co-owner sells he cannot expect to get any money of any kind from the common operation fund even if he paid in advance or spent for something to be due in the future. Although he stays responsible for all sums due till the date of the transfer to the new co-owner at which time both become jointly responsible for all debts.**

In a short comment, the judge mentioned that this paragraph does apply to what is commonly called "condo fees". The case in front of the court concerns a personal claim about article 1077 C.C.Q. and is a civil matter. Nothing in this case concerns contributions of co-owners to cover the expenses of the syndicate. It is a case concerning damages. It survives all sales because it involves the person of the co-owner and not her co-ownership status.

Therefore, since the court considered the syndicate at fault, it must refund the co-owners for all costs incurred. (Repairs to the skylight, experts' costs but not the legal fees)

<sup>1</sup> *Chapdelaine c. SDC le Penfield; REJB 2000-16461; ASCQ- 248*

<sup>2</sup> *Under the old civil Code these portions were called common portion of exclusive use. Now they are known as common portion of restricted use. There is a difference between the two as we are now a legal person and the property of all common portions is to the syndicate. Only the use, a use limited by all kinds of agreements listed in the declaration of co-ownership, can be granted to the personal use of one or several co-owners.*

**JAN-PRO**  
Systèmes d'entretien  
**Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec**

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

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

Qualité, efficacité, accessibilité et disponibilité.

**Information et soumission :**

**1 877 903 0800**

# ALL OF THEM!

## Duties of the board

What you have to remember from the lessons learned from the above case is that the syndicate is responsible for the good standing, at all times, of the immovable. This comes from article 1039 of the civil code which says:

(1039) (...) THE OBJECTS OF [SYNDICATE] ARE TO PRESERVE THE IMMOVABLE, (...).

### The whole building is the syndicate's building

If you read your declaration again you will notice that nowhere does it say that the objects of the syndicate are restricted to common portions. This means that the syndicate is even liable for private portions... to some extent. This means that if a co-owner's behavior can jeopardize the economic value of the immovable (directly affecting the value of each fraction – apartment; parking; etc.) the syndicate (read: Board of Directors) has a duty to react and, if necessary, act. Of course you cannot just rush in an apartment and do whatever needs to be done; except in case of emergency of course. It is a private residence after all. The co-owner's castle.

If things ever go as bad that something has to be done within a private portion, there are tribunals for injunctions or, in some cases, fireman and policeman.

The Board must do something against hoarders for example, or the exceptional co-owner who never cleans his windows, tears up walls or burns the wood floor with a campfire in the living room. (Believe it or not, it did happen during a party where Québec's Gold seems to have been part of the snack)

### Common portions

When it comes to common portions there are two ways to look at it: common portions general where all co-owners have access and common portion of restricted use reserved to one or several co-owners to the exclusion of all others. In the first instance the question is easy: the board has full power to preserve the immovable.

When it comes to common portions of restricted use we need to look at the declaration to find out who is primarily responsible for its maintenance. If the co-owner is responsible (like cleaning the interior of all window panes of his unit- normally windows are common portions of restricted use) and does not do it, the syndicate (read: Board) after mise en demeure may do it. If the co-owner refuses access to his private portion, the syndicate will request an order from the Court based on article 1066 of the Code which reads as follow:

*1066 NO CO-OWNER MAY INTERFERE WITH THE CARRY OUT, EVEN INSIDE HIS PRIVATE PORTION, OF WORK REQUIRED FOR THE CONSERVATION OF THE IMMOVABLE DECIDED UPON BY THE SYNDICATE OR URGENT WORK.*

### Costs

Let's hope that your constituting act contains a clause obliging the co-owners to reimburse your legal fees. Then it will not cost a penny to execute your duties. ▶

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](http://www.concordia-rb.com)

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

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

# Gibeau Calfeutrage Inc.

*vous aide à équilibrer votre budget*



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

FINANCEMENT  
SANS INTERMÉDIAIRE

\* Sous certaines conditions

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

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

*gibeauCalfeutrage.com*

# LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

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

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



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

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

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

Compte d'opérations sans frais :  
Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations \*

ET

Compte de prévoyance à intérêts élevés :

Taux d'intérêt de 1,10 % (en vigueur le 20 février 2012\*\*) pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$.

*Simplifier vos opérations bancaires avec notre service électronique Accès Scotia pour 5 \$ par mois par compte\*\*\*.  
Retraits directs des frais de condo (charges communes) aussi disponible pour un frais supplémentaire\*\*\*.*

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



Communuez avec un spécialiste en gestion immobilière.

Montréal et Rive-sud

Sebastien Mondou

450 647-6730 poste 3000

Laval et Rive-nord

Martin Lavallée

450 420-4778

Ville de Québec et les environs

Jean-François Turgeon

418 626-7229

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

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

# Services exclusifs offerts par l'ASCQ



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



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



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

\* Pour syndicats de 30 unités et plus. Certaines conditions s'appliquent.

## CONDO réseau

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

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



## CONDO énergie

### Pour réduire votre facture énergétique

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

#### Les avantages :

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

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

#### Un projet rentable :

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

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

#### Évaluation gratuite :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

**Pour information, communiquez avec nous par courriel à [info@condomanager.com](mailto:info@condomanager.com) ou par téléphone, 888 940-8382. [www.condocomptable.com](http://www.condocomptable.com)**



## Un service d'aide à la rénovation de vos condos

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

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

**Optez en toute confiance pour une équipe de professionnels chevronnés.**

---

**Pour information : 514 370-8343**

## Destination de l'immeuble? Non!

# Approuver des caméras demande 75 % des voix

Dans le 126<sup>ème</sup> numéro de notre bulletin (septembre 2010), nous avons discuté de l'installation de caméras et du respect de la vie privée dans une copropriété. Nous vous avons aussi informé de la procédure à suivre pour faire approuver la pose de caméras quand le syndicat n'en a pas ou quand il veut moderniser ce qu'il a. Depuis, une importante décision de la Cour supérieure vient confirmer ce que nous vous avons dit. Elle en a profité pour préciser certains critères à suivre pour ne pas se retrouver dans une situation où le syndicat serait accusé de manquer au respect de la vie privée. Vous pouvez donc considérer la présente comme une suite à ce texte publié en septembre 2010.

### L'affaire<sup>1</sup>

Vous décidez d'installer des caméras de surveillance parce qu'il y a des problèmes de vol, de vandalisme et de sécurité en général.

Première question : Combien de voix que ça prend pour installer des caméras? Vous avez lu dans notre Bulletin qu'une double majorité basée sur 75 % des voix suffit. C'est ce qui se passe dans le syndicat impliqué dans la présente cause. Les copropriétaires ont adopté l'installation de caméras à hauteur de 94,18 % des voix.

Nonobstant cela, voilà qu'un copropriétaire, ne voulant pas de caméras, prétend que ça brime son intimité et envahit sa vie privée. Conséquence? Il conteste la décision prise en vertu des dispositions de l'article 1103 du Code civil qui se lit comme suit :

**1103 Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.**

### Destination<sup>2</sup>

Il ajoute par-dessus ça que l'installation de caméras est un changement de destination de l'immeuble et qu'en conséquence, ça prend 100 % des voix pour l'approver. « *Poser des caméras, ça touche la destination de l'immeuble! Ça prend l'unanimité pour autoriser cela.* »

### Note

Selon l'article 1098 du nouveau Code, ça prend 90 % des voix pour



modifier la destination de l'immeuble mais, dans le cas des déclarations publiées avant 1994 dans lesquelles on demandait 100 % des voix pour modifier la destination, ceci demeure valide jusqu'à ce que le syndicat le modifie s'il le décide<sup>3</sup>.

### Combat des droits

Rien à faire. Les copropriétaires, pour éviter les débats judiciaires et convaincre leur copropriétaire réfractaire, tiennent une deuxième assemblée où 94,18 % des voix appuient le projet. Le résistant maintient sa position et veut 100 % des voix. Ce qui ne peut jamais arriver puisqu'il est contre. Résultat? Devant le tribunal.

### Gros débat

Dans une décision passablement étoffée sur 176 paragraphes, madame la juge Marie Christine Laberge J.C.S. (Montréal) a mis les pendules à l'heure. Les caméras de sécurité sont un élément de l'ensemble mais ne sont pas, par elles-mêmes, une « destination de l'immeuble » et ne requièrent donc pas 90 % des voix, pour en autoriser l'installation, et encore moins l'unanimité (100 %).

### Un peu de détails

Bon! C'est résumer un peu sèchement les 176 paragraphes de la décision. Voici un bref aperçu des contextes de l'affaire

- 1- La copropriété compte 37 appartements;
- 2- Il y avait des caméras à l'origine; elles ne fonctionnent plus;
- 3- Le copropriétaire Bonin, l'opposant aux caméras, est avocat dans la vie et membre du conseil;
- 4- Il est en guerre ouverte avec un autre membre du même conseil;
- 5- Il y a eu plusieurs actes de vandalismes et de vols.

### Copropriétaire au caractère spécial...

Dans son jugement, le tribunal dit ceci :

**173 Le Tribunal n'a cependant pas de félicitations à adresser au demandeur pour son comportement. Le demandeur n'accepte pas d'autres idées que les siennes. Cela le porte à devenir colérique et**

<sup>1</sup> Boivin c. SDC Terrasse le jardin Durocher Inc; 500-17-047276-087 (8 novembre 2011); Hon. Marie-Christine Laberge, J.C.S.

<sup>2</sup> Modifier la destination serait, par exemple, la transformation de votre immeuble à vocation exclusivement résidentielle en hôtel ou en édifice à bureau.

La pose d'une caméra, d'une piscine, enlever du gazon pour faire du stationnement ne demandera que 75 % des voix. L'article 1103 du Code civil est toujours à la disposition d'un copropriétaire qui n'est pas d'accord.

<sup>3</sup> Article 53 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil (1992, chapitre 57)

► menaçant. Il a menacé les membres du Conseil d'administration de les poursuivre personnellement.

*175 Les menaces du demandeur constituaient du chantage et avaient pour but d'inspirer aux membres du Conseil d'administration de la crainte afin de les empêcher d'accomplir leur devoir. Le demandeur a eu une attitude désagréable intempestive et un comportement vindicatif. Le demandeur a poursuivi un objectif personnel à l'encontre des intérêts communs.*

Cela résume le cadre du débat qui a certainement coûté une somme considérable aux deux parties combinées.

### **Protection de la vie privée**

Nous devons tout de même être reconnaissants à ces belligérants car ils ont permis au tribunal de répondre à une importante question : « Est-ce que la Loi sur la protection de la vie privée s'applique à la copropriété divise? »

Au Québec, nous avons la Commission d'accès à l'information. Cette Commission encadre non seulement l'accès à l'information mais aussi la protection de la vie privée. Elle a émis en juin 2004 des règles sur l'utilisation de la vidéosurveillance avec enregistrement dans les lieux publics par les organismes publics, tels que les banques, les dépanneurs, les centres d'achats, etc.

La Commission n'a pas formulé de règles quant aux lieux privés pour la simple et bonne raison que la protection de la vie privée ne concerne que les lieux publics. En d'autres mots, la copropriété, sauf dans les sections précisément réservées au public (commerces, bureaux, etc.), n'est pas soumise aux règles de la loi sur la protection des renseignements personnels.

Plus encore, les éléments de la colonne de droite sont uniquement des directives pour ceux et celles qui utilisent la vidéosurveillance à l'aide de caméras. Ce n'est pas une loi... pour l'instant. Les tribunaux ont la tâche d'interpréter chaque situation qui leur est soumise. C'est du cas par cas.

### **Prudence! Prudence!**

Dans le cas à l'étude, le syndicat a décidé de se conformer aux dispositions des règles de gouvernances fixées par la Commission; règles placées dans la colonne de droite.

#### Confidentialité

Une des règles fondamentales à respecter est la confidentialité des informations reçues par les caméras. Ce n'est pas parce qu'il y a 37 propriétaires des caméras dans le syndicat actuel que 37 personnes ont le droit de s'installer à la journée, incluant soirée et nuit, pour y voir tout ce qui s'y passe.

#### Nombre restreint de gardiens

Uniquement une personne, maximum deux personnes devraient avoir accès aux images recueillies. D'ailleurs, dans le jugement en question, madame la juge a suggéré fortement que le président du conseil avec qui le demandeur est en guerre ouverte ne soit pas autorisé à visionner les bandes vidéo des caméras. Du moins, tant et aussi longtemps que les deux protagonistes seront copropriétaires ensemble.

#### Visionnement pour des raisons sérieuses

Il ne faut pas non plus regarder systématiquement les bandes vidéo pour toutes raisons. Il doit y avoir un but pour les visionner. Par exemple, à la suite d'une intrusion dans l'immeuble, de vandalisme important, bref, quelque chose de sérieux. Lisez bien les critères de droite et vous comprendrez les nuances.

#### Ne va pas au registre du syndicat

L'article 1070 du Code civil décrit bien ce qui va au registre du syndicat; les bandes vidéo n'y sont pas. Le registre est accessible à tous les copropriétaires; les bandes vidéo ne doivent pas être accessibles à tous les copropriétaires.

#### Conservation sévère

Il ne faut jamais laisser les bandes dans un endroit facilement accessible. Achetez-vous un coffre-fort pour entreposer les bandes vidéo; un coffre-fort avec accès difficile. On ne sait jamais, peut-être que vos visiteurs non désirés veulent justement voler le contenu du coffre-fort.

#### Conservation restreinte

Ne gardez jamais les bandes vidéo pour une longue période. Un mois maximum. Durant cette période d'un mois, vous saurez si quelque chose de sérieux est survenu dans l'immeuble.

#### Ne jouez pas à la police

Dans la très grande majorité des cas, les personnes mandatées par le conseil pour visionner les bandes vidéo ne devraient jamais le faire car la police devrait être convoquée. Les corps policiers ont des personnes qualifiées pour ce genre de travail. Servez-vous-en! ►



**Constructions  
ConCreate Ltée**

#### **Spécialités :**

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

5840 Donahue  
St-Laurent (Québec) H4S 1C1

#### **Francis Dextraze**

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



# ► Protection de la vie privée

## La Commission énonce les éléments à considérer avant d'opter pour la vidéosurveillance.

**1)** La vidéosurveillance doit être nécessaire à la réalisation d'une fin déterminée. Elle ne peut être utilisée de manière générale comme un dispositif de sécurité publique. Le problème à régler doit être identifié, récurrent et circonscrit.

**2)** Le but recherché par l'usage de la vidéosurveillance doit être sérieux et important. La prévention de délits mineurs ou la survenance de problèmes occasionnels ne peuvent justifier une intrusion dans la vie privée des personnes. La vidéosurveillance ne doit pas se révéler comme étant une solution de facilité. Les lieux ciblés doivent, notamment, être reconnus comme étant des espaces criminogènes.

**3)** Un rapport concernant les risques concrets et les dangers réels que présente une situation au regard de l'ordre public et de la sécurité des personnes, des lieux ou des biens doit être réalisé. Ce rapport doit notamment faire état des points suivants:

- Les événements précis, sérieux et concordants qui se sont produits;
- Une identification claire du problème à régler;
- Les exigences concrètes et réelles de sécurité publique en jeu;
- Les lieux ciblés pour la vidéosurveillance et leurs liens avec les motifs invoqués;
- Les objectifs importants, clairs et précis qui ont été identifiés.

**4)** Des solutions de rechange moins préjudiciables à la vie privée doivent avoir été envisagées ou mises à l'essai et s'être avérées inefficaces, inapplicables ou difficilement réalisables. Selon le problème à résoudre et les lieux concernés, d'autres solutions doivent avoir été expérimentées ou étudiées, notamment :

- la présence d'agents de sécurité;
- une patrouille à pied aux endroits névralgiques;
- L'implication de travailleurs ou de travailleuses de rue;
- un service d'accompagnement à l'automobile sur demande;
- un meilleur éclairage de la zone à protéger (rues, parcs, corridors, etc.);
- l'installation de grilles protectrices et de systèmes d'alarme ou le marquage des objets reliés à un système d'alarme;
- une intervention du personnel de surveillance;
- la formation d'un comité de vigilance.



Tél: (514) 637-2561

Cell: (514) 795-3567

Courriel: alexih@videotron.ca

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

## Techcon Building Services

**Technical expertise of the building envelope - air & water infiltration specialists**

**Spécialistes en inspection, évaluation - spécification/soumission, et supervision de project**

**BÂTIMENTS COPROPRIÉTÉ, INDUSTRIEL, INSTITUTINEL ET COMMERCIAL**

**Membre: CEBQ, ASCQ, FSI**



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

**MAISON UNIFAMILIALE - CONDO - ÉDIFICE...**



**Calfeutrage Experts inc.**

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

**ESTIMATION GRATUITE! • Donat Doganieri**

**450 666-7117**

R.B.Q.2422-8769-81



# 24<sup>e</sup> Colloque annuel



L'Association des syndicats de copropriété du Québec

## Thème : La gérance

3 novembre 2012

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

Réservez dès maintenant votre présence au plus important rassemblement annuel de l'Association des syndicats de copropriété du Québec.

### Information et inscription

Courriel : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca)

Téléphone : 514 866-3557 / 1 800 568-5512

## Les CONDOWeek-ends

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

Aucune limite de participants. Réservez maintenant.

Présentés les samedis en matinée jusqu'à 11h30 environ.

Petits déjeuners inclus gratuitement.

### MONTRÉAL | Automne 2012

Thème : Assurances, valeur assurable

Endroit à venir.



### GATINEAU | Automne 2012

Thème : Plan de gestion de l'actif (PGA)

Endroit à venir.

### QUÉBEC | Automne 2012

Thème et endroit à venir.



Surveillez les invitations qui seront expédiées par courriel.

Information et réservation :

514 866-3557 / 1 800 568-5512  
[ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca)

## Les Soirées du CONDO

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



19h00 à 21h00 | RÉGION DE MONTRÉAL

4305, boul. Lapinière, bureau 100

Brossard (Québec) J4Z 3H8

Le 22 mars 2012

Thème : Chauffage / Ventilation / Énergie

Le 5 avril 2012

Thème : Sécurité, Système d'accès, Caméras / Entretien ménager

Le 19 avril 2012

Thème : Étanchéité / Calfeutrage / Entretien des fenêtres

Le 3 mai 2012

Thème : Gestion intendance / Comptabilité

Le 17 mai 2012

Thème : Piscines / Entrepreneur généraux / Maçonnerie

Automne 2012

Trois événements prévus – Thèmes et dates à venir.

19h00 à 21h00 | RÉGION DE QUÉBEC

Dates et endroit à venir.



Thème : Piscines / Entretien, équipements et chauffage

Thème : Fenêtres / Reconditionnement ou remplacement?

Thème : Ascenseurs / Entretien, équipements, sécurité

Thème : Gestion de sinistre / Assurances



# SESSIONS DE FORMATION

par Michel G. Charlebois, Président de l'ASCQ

GESTIONNAIRES ET ADMINISTRATEURS RÉSERVEZ TÔT,  
LES PLACES SONT LIMITÉES.

Courriel : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca) Tél. : 1 800 568-5512 / 514 866-3557

## DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

**GATINEAU** ..... samedi 31 mars 2012

## DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

**QUÉBEC** ..... samedi 21 avril 2012

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SHERBROOKE** ..... samedi 5 mai 2012

## RESPONSABILITÉ VS. GESTIONNAIRE

**GATINEAU** ..... samedi 12 mai 2012

## DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

**VAUDREUIL** ..... samedi 26 mai 2012

## ASSURANCES

**QUÉBEC** ..... samedi 9 juin 2012

## ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

**LAVAL** ..... samedi 16 juin 2012

## FONDS DE PRÉVOYANCE

**GATINEAU** ..... samedi 27 octobre 2012

## FRAIS D'INSCRIPTION (TAXES INCLUSES) :

**1<sup>ère</sup> personne :** ..... 110 \$

**+1 membre sdc :** ..... 95 \$

**Membre Corgec :** ..... 150 \$

**Non membre :** ..... 130 \$

**Professionnel :** ..... 205 \$

## HORAIRE :

**Inscription 8 h 15 (déjeuner continental inclus)**

**Session 8 h 45 à 12 h**



Projet de rénovation  
ou de construction?



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

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

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

**Danielle Paquin, Chargée de comptes nationaux**  
514.209.4787

**RONA**  
Pour bien faire



# Les compteurs d'eau

La Ville de Saint-Lambert, au sud de Montréal, vient d'adopter un règlement pour l'installation de compteurs d'eau dans les résidences. Une particularité de ce règlement est qu'on va installer un seul compteur d'eau par immeuble en copropriété en hauteur de 6 unités et plus. Les copropriétés en maisons de ville auront un compteur chacun et ce sera au syndicat de percevoir les sommes dues sur la base des quotes-parts.

## Décision bizarre

Une telle situation n'est pas sans inquiéter les administrateurs des quelques 300 syndicats de copropriété ayant pignon sur rue à St Lambert<sup>1</sup>. On s'inquiète principalement de l'iniquité pouvant résulter de cette décision. Ce qui est vrai.

Comment justifier qu'un couple dans une copropriété ayant une forte valeur relative paye plus de consommation qu'une famille de 5 personnes comptant trois adolescents dans une partie privative du même immeuble, mais avec une valeur relative deux fois moindre? Comment être juste avec un copropriétaire utilisant beaucoup d'eau, disons à cause de son climatiseur, qu'un autre copropriétaire ayant la même valeur relative sans climatiseur? La répartition est aussi injuste envers les copropriétaires qui passent six mois en Floride et trois mois l'été à leur chalet?

Tout le monde comprend le problème de la Ville, car il en coûte environ 2 500 \$ pour installer un compteur d'eau. Dans une copropriété de 30 parties privatives, la Ville épargne non seulement 72 500 \$ de dépenses, mais elle économise aussi sur les frais de collection, car elle ne s'occupera d'un seul payeur au lieu de 30. Cette manière économique de voir la situation ne la rend pas plus équitable.

## Comparaison boîteuse

Certains ont avancé que tout le monde paye pour les trottoirs même s'ils n'y marchent pas; que tout le monde doit payer pour les pompiers même s'ils ne brûlent pas; et ainsi de suite, mais la comparaison est plus que boîteuse, car les infrastructures sont fixes et permanentes. Le paiement de l'eau va selon la consommation; comme le gaz et l'électricité.

## Solution

Une solution à ce problème consiste, pour le syndicat, à installer des compteurs individuels chez chacun des copropriétaires. Le coût serait d'environ 200\$ chacun. Sauf que pour ce faire il y a trois obstacles :

- 1- Ça prend les doubles majorités prévues à l'article 1097 du Code civil;
- 2- Il faut que le copropriétaire laisse entrer le syndicat chez lui<sup>2</sup>;
- 3- Après l'installation du compteur, le copropriétaire devra laisser

le syndicat entrer chez lui pour lire le compteur.

Remarquez que ce dernier obstacle se résout par l'article 1066 du Code civil qui oblige le copropriétaire à laisser entrer le syndicat chez lui pour des travaux de conservation; s'il ne veut pas, le syndicat pourra demander au tribunal une ordonnance d'entrée. Sauf que personne ne sait si le tribunal considérera l'installation d'un compteur comme étant de la « conservation de l'immeuble ». Sans compter que, peu importe le résultat, le syndicat engagera des frais :

- a. de pose de compteurs;
- b. de gestion;
- c. de potentiels frais judiciaires et extrajudiciaires.

Disons que la situation n'est pas simple, et surtout pas gratuite.

## Qui paye

Maintenant, hors toutes ces questions, qu'arrive-t-il si le syndicat ne collecte pas les charges reliées au compteur d'eau et ne paye pas la Ville? Dans le cas de St-Lambert, le règlement prévoit qu'à défaut du syndicat de payer, la Ville, pour l'eau consommée, enverra un compte à chacun des copropriétaires individuellement sur la base de leur quote-part des charges.

Ce n'est pas moins discriminatoire ni moins équitable, mais au moins le syndicat n'aura pas à encourir des frais d'administration ni de gestion.

## Hypothèse

Regardons maintenant la même question, mais en considérant que nous sommes ailleurs qu'à St Lambert où, disons, on ne donne pas le choix au syndicat de collecter ses copropriétaires et de payer le compte de la Ville.

Question : Qu'arrivera-t-il si le syndicat ne s'en occupe pas et reçoit une amende pour sa négligence<sup>3</sup>?

Réponse : un intéressant jugement de la Cour municipale de Québec nous renseigne là-dessus. Comme le syndicat n'est pas le propriétaire de l'immeuble il ne peut être contraint de payer l'amende.

Nous analysons ce jugement dans la section « AUTOUR DES TRIBUNAUX de ce Bulletin. ▶

<sup>1</sup> Ce chiffre a été révélé par un fonctionnaire de la ville à l'un de nos membres. Nous avons uniquement une quarantaine de membres sur ce total.

<sup>2</sup> Nous tenons pour acquis que l'immeuble du syndicat n'est pas équipé pour grouper les compteurs soit parce que la tuyauterie n'est pas faite pour cela, soit qu'il n'y a pas de place dans l'immeuble.

<sup>3</sup> Le règlement de St Lambert permet des amendes de 200 à 4 000 \$ pour un syndicat.

**Le texte suivant est la conférence d'ouverture du CONDO-WEEKEND organisé par la section de Québec de notre association en novembre 2011. Les responsables de la section sont Me Gaétan Mathieu, le président, et Me Gaston Gourde, le vice-président, Est du Québec. L'introduction fut faite par Me Mathieu, président.**

## LE FONDS DE PRÉVOYANCE ET SES ASSISES JURIDIQUES



**Me Gaétan Mathieu, C.R**

Aujourd'hui, nous allons vous parler d'un sujet peu passionnant, soit celui de la vertu, parce que la prévoyance c'est une vertu. Nous allons donc vous parler de la petite vertu des Grecs, des Italiens, des Espagnols, des Portugais ou encore des Français. Nous allons donc traiter de l'épargne en amont ou en aval.

Vous connaissez bien la Fable de la Cigale et la Fourmi, elle est plus que jamais d'actualité et de beaucoup. C'est à l'image de ceux qui planifient pour le futur par rapport à ceux qui subissent le passé.

Pour la majorité, épargner, prévoir et constituer un vrai fonds de prévoyance pour le syndicat, c'est souvent faire preuve de pessimisme excessif et de crainte déraisonnable, d'où l'expression « cigalière ».

### **Pourquoi faire aujourd'hui ce que nous pouvons faire demain !**

Rappelons-nous que la Loi sur la copropriété au Québec date de 1969 et que rien dans le texte n'obligeait les copropriétaires à se constituer un fonds de prévoyance. En général, ils ont profité et même abusé de la situation durant 25 ans, soit jusqu'à l'arrivée du nouveau Code civil du Québec, le 1er janvier 1994, lequel impose un fonds de prévoyance. Malheureusement, des mauvaises habitudes, ça ne se perd pas en une journée. C'est ainsi que la grande majorité se contente de respecter à la lettre le nouvel article 1072 C.c.Q. édictant qu'un minimum de 5 % des contributions aux charges communes devrait être versé au fonds de prévoyance du syndicat.

Alors, si vous êtes copropriétaires, vous avez l'obligation de prévoir pour vous et même pour ceux avant vous qui ont oublié ou ignoré ou plus encore décidé de ne pas prévoir ou si oui, de façon arbitraire et minimale. Or, depuis le 1er janvier 1994, les syndicats sont plus encadrés et balisés. Le syndicat doit, selon l'article 1064 C.c.Q., se constituer un fonds de prévoyance en application avec l'article 1071, et ce, sans oublier tous les autres articles pouvant directement ou indirectement y référer.

Cependant, comme administrateur du syndicat, vous devez agir, selon les énoncés du Code civil du Québec, avec prudence et diligence, de même qu'avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de cette personne morale, de cette société appelée le Syndicat. Depuis 1994, les administrateurs ne peuvent plus plaider l'ignorance et l'arbitraire, ils doivent se doter d'outils et d'instruments de travail pour la préparation des budgets, tel un rapport sur l'état de l'immeuble et un plan d'entretien de l'immeuble.

Les tribunaux ont eu l'occasion au cours des dernières années, de rendre des décisions qui précisent certains critères et références que les juges retiennent lorsqu'ils ont à se prononcer sur la conduite, les décisions et les responsabilités des administrateurs.

**De plus en plus, les tribunaux veulent connaître quel processus décisionnel les administrateurs ont emprunté, employé et suivi.** Les tribunaux ne demandent pas aux administrateurs d'être compétents en tout, mais ils s'attendent à ce qu'il fasse appel à des aviseurs, des conseillers, des experts

sans quoi, l'administrateur s'expose à être sanctionné et tenu responsable<sup>1</sup>.

Ainsi, selon les tendances actuelles de la jurisprudence, nous pouvons justement nous attendre à ce que l'évaluation de la qualité des décisions prises par les administrateurs tiendra compte des circonstances, de la valeur de l'information, de la connaissance des décideurs et du processus décisionnel emprunté.

Alors, nous vous recommandons de consulter des personnes compétentes et d'en conserver une preuve sous forme de rapport ou de procès-verbal. Ainsi, les tribunaux pourront facilement apprécier la qualité et les circonstances de votre processus décisionnel.

### **Les copropriétaires doivent, dès la passation des pouvoirs :**

- a) obtenir tous les informations et documents du promoteur, lequel, selon l'article 1105 du C.c.Q. rend compte de son administration.
- b) il est recommandé de procéder sans délai à :
  - faire l'inventaire des lieux et de la documentation;
  - commander un certificat de localisation;
  - commander un rapport sur l'état de l'immeuble, et ce, en référence aux plans et devis;
  - commander une évaluation de l'immeuble selon sa valeur à neuf (1073 C.c.Q.);
  - s'assujettir au programme de la gestion des actifs (PGA);
  - préparer des budgets annuels pour une période minimum de cinq (5) ans, incluant un fonds de prévoyance dont la contribution annuelle représentera entre 0,5 % et 1 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

**Me Gaétan Mathieu**, conseiller de la Reine, avocat, détenteur d'une maîtrise en sciences commerciales, associé senior du bureau de Provencher, Marchand de Québec, et doctorant en Philosophie (Ph. D), fut président du conseil de l'Association durant 10 ans. Il fut l'un des membres fondateurs de *L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE CONDOMINIUMS DU QUÉBEC* en 1985 ; association qui a fusionné avec *L'ASSOCIATION DES CONDOMINIUMS DU QUÉBEC* (1976) pour devenir, en 1994, l'actuelle *ASSOCIATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ DU QUÉBEC* (ASQ).

Me Mathieu est aussi juge "ad hoc" de la cour fédérale de la concurrence et membre de plusieurs conseils d'administration. Il est intimement lié au monde de la copropriété depuis de nombreuses années. Il fut l'instigateur de la fameuse "révolte des taxes" dans la Ville de Québec en 1985, mouvement qui a amené les gouvernements à se pencher sur le problème de la double taxation des services en ce qui concerne la copropriété. Il a piloté plusieurs dossiers en copropriété divisée.

<sup>1</sup> Peoples Inc.. (Syndic de) c Wise et BCE Inc. c.



# Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

par Bernard Jolin et Alexandre Panneton

Vous êtes administrateur d'un syndicat de copropriétaires. Vous constatez qu'un défaut important se manifeste dans les parties communes : une fondation se lézarde, le toit coule, ou encore l'isolation s'avère déficiente. Les réparations s'annoncent très onéreuses. Pourtant, l'immeuble est récent. Vous soupçonnez que le problème résulte de malfaçons. Que pouvez-vous faire?

Le droit québécois offre diverses solutions, selon les circonstances — la date de la construction, le fait que les malfaçons aient été commises lors de la construction ou d'une rénovation, par exemple. L'une des solutions découle du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Plan »).

Le Plan a été mis sur pied en 1999 par le gouvernement du Québec pour offrir une protection aux acheteurs d'immeubles neufs. Son application est impérative : il ne peut être écarté par consentement. Il offre une garantie applicable, entre autres, aux bâtiments résidentiels et détenus en copropriété divise.

La gestion du Plan est confiée à trois administrateurs privés autorisés par la Régie du bâtiment du Québec, à savoir: La Garantie Abritat Inc., La Garantie habitation du Québec inc. (Qualité Habitation) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. Quelle que soit l'appellation utilisée pour désigner le plan, le contenu de la garantie obligatoire est le même pour les trois administrateurs.

Aux termes de cette garantie, plusieurs protections sont offertes :

- Le parachèvement des travaux;
- La réparation des vices et des malfaçons apparents mentionnés et dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment;
- La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception du bâtiment et découvertes dans l'année suivant la réception. La dénonciation quant aux malfaçon ne doit pas dépasser six mois suivant leur découverte;
- La réparation des vices cachés qui sont découverts dans les trois années suivant la réception du bâtiment et dénoncés dans les six mois suivant leur découverte; et
- La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol qui apparaissent dans les cinq années suivant la fin des travaux. Ces vices doivent être dénoncés par écrit dans les six mois après leur découverte ou leur apparition, ou dans le cas de vices ou de pertes graduels, après leur première manifestation.

La garantie est offerte tant aux copropriétaires qu'au syndicat lui-même. Les copropriétaires bénéficient de la garantie à l'égard de leur partie privative de l'immeuble. En revanche, si les problèmes affectent les parties communes de l'immeuble, c'est le syndicat qui devra agir pour se prévaloir de la garantie.

On doit noter que le Plan ne constitue qu'une des solutions offertes par la loi. Comme administrateur d'un syndicat de copropriétaires, si vous décelez un défaut de construction affectant l'immeuble, vous devez rapidement consulter un conseiller juridique d'expérience afin de connaître les démarches à entreprendre pour exécuter votre obligation d'administration des parties communes.

Dans notre prochain billet, nous discuterons de la procédure de réclamation applicable aux recours offerts aux copropriétaires et syndicats.

Thierry Ségard  
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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



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

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

1-866-943-AMEC

La référence pour vos  
besoins en gaz naturel

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

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



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](mailto:rt@cossettetouchette.com)  
[www.cossettetouchette.com](http://www.cossettetouchette.com)

GAMMA

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

gestion résidentielle - condominium - commerciale  
**Alain Boulerice**  
président

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

## Lionel Boucher, gcs

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

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



## 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](mailto:patrickm@groupejette.qc.ca)

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

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

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

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

**ST-PIERRE**  
& ASSOCIES

SCIENCE DU BÂTIMENT

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

Hubert St-Pierre, ingénieur

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

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



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

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



**ENGITEC** GROUPE  
INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

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

**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](mailto:info@sogeco.ca) Pagette : 613 780-1611  
[www.sogeco.ca](http://www.sogeco.ca)



*Spécialiste  
en conduits  
de sécheuse*

**514 337-5111**

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

**CONSULTEK**

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

Science du bâtiment

[consultek@videotron.ca](mailto:consultek@videotron.ca)

5217, Notre-Dame Ouest  
Trois-Rivières (Québec) G9A 4Z4

Bur.: (819) 841-0098

[consultek@cgocable.ca](mailto:consultek@cgocable.ca)

999, Rose-de-Lima  
Laval (Québec) H7E 2S9

Bur.: (450) 661-8844

Fax: (450) 661-8843



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

**Anthony Pradel**

Directeur de la Division Commerciale  
Director of Commercial Division

Ligne Directe / Direct line

**514 839.1314**

[anthony@excellentpavage.ca](mailto:anthony@excellentpavage.ca)

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

Bureau / Office : 514 766.4888 Fax : 514-766-4888  
199A Montée du Moulin, Laval Qc., H7N 3Y8

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

License RBQ : 8360-5220-01



**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](mailto:fprudhomme@pmea.ca)  
Site Internet : [www.pmea.ca](http://www.pmea.ca)



Services conseils  
en travaux de  
restauration

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

[consultantsNCP.com](http://consultantsNCP.com)

**SA CONSTRUCTION**  
RESTAURATION ET RÉFÉCTION DU BÉTON

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

**450-638-8610**

**www.saconstruction.ca**



**AIR  
ÉLITE**

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

Robert Flowers

**(514) 878-3828**

 IMPERCO  
IMPERMEABILISATION & PROTECTION DU BÉTON

Aux fondations de votre quotidien.

8051 RUE ELMSLIE  
LASALLE, QC, CANADA H8N 2W6

TEL: (514) 935-2738 FAX: (514) 935-8858  
[www.imperco.ca](http://www.imperco.ca) RÉF: 8277-9802-03

# Autour des tribunaux

## Mauvais administrateur banni pour 5 ans

### Il y a deux petites clauses au Code civil qui ne sont pas souvent utilisées.

#### Les voici :

**329. LE TRIBUNAL PEUT, À LA DEMANDE DE TOUT INTÉRESSÉ, INTERDIRE L'EXERCICE DE LA FONCTION D'ADMINISTRATEUR D'UNE PERSONNE MORALE À TOUTE PERSONNE (...) QUI, DE FAÇON RÉPÉTÉE, ENFREINT LES LOIS RELATIVES AUX PERSONNES MORALES OU MANQUE À SES OBLIGATIONS D'ADMINISTRATEUR.**

**330. L'INTERDICTION NE PEUT EXCÉDER CINQ ANS À COMPTER DU DERNIER ACTE REPROCHÉ. MAINTENANT NOUS POUVONS DIRE QU'UNE COPROPRIÉTÉ A VÉCU CET ARTICLE!**

Elles concernent les administrateurs « cowboys ». Il n'y en a pas une tonne, mais il y en a.

#### Pas souvent mes frères!

Depuis 1994, 25 causes seulement ont été répertoriées concernant l'article 329 et quelques-unes seulement ont été retenues par le tribunal. De ces 25, aucune ne concernait la copropriété divise. Maintenant c'est fait. Le « condo » sort des limbes.

#### Voici l'histoire.

Dans une petite copropriété de 16 unités dans le village de Laprairie au sud de Montréal, le propriétaire d'une entreprise, un monsieur Desmarais, détient 12 unités sur les 16 que contient le syndicat. Il les loue. Il fait la pluie et le beau temps. Il se fiche de la loi, de la déclaration de copropriété. Il est chez lui; la bâtie lui appartient. Point! Il agit comme s'il était seul faisant fi complètement des 4 autres copropriétaires.

Fonds de prévoyance? Inutile! États financiers? Pour quoi faire? C'est lui le patron. Compte de banque séparé pour le syndicat? Pas besoin; quand ça corse, il paye, ou prête, ou.. personne ne sait au juste. Et ainsi de suite.

Le jugement n'est pas clair à ce sujet, mais il semble bien que ce M Desmarais ait été le promoteur. Après tout, le syndicat, créé en 1996, porte son nom. Ce qui veut dire qu'aujourd'hui, il n'aurait que 25 % des voix dans le syndicat.

Les autres copropriétaires ont probablement un petit peu plus que 25 % des voix, car ils sont venus à bout de le tasser.

Sur ce sujet-là non plus le jugement n'est pas bavard mais une chose découle du ton de la décision. Monsieur le juge n'aimait pas du tout la situation et il l'a (trop gentiment hélas) fait savoir. Surtout que ce monsieur, n'ayant pas aimé se faire tasser, a cessé de verser ses charges au syndicat. Cela s'apparente à « sécher » l'adversaire. Vraiment, le juge n'a pas aimé.

Le juge n'a tellement pas aimé qu'il a balayé du revers de la main certaines procédures dilatoires – non décrites clairement au jugement – disant qu'elles n'ont aucune chance de succès. Il a aussi décidé que ce monsieur Desmarais était un danger pour le syndicat et lui a interdit de siéger à son conseil pour cinq (5) années. Et vlan!

<sup>1</sup> *Roseberry et als c. Desmarais et Terrassement et Excavation Desmarais Inc. et Syndicat Condominiums Desmarais; 505-17-004942-100 (20 octobre 2011) Hon. Dallaire, C. J.C.S.*

### S.V.P. syndicat, faites quelque chose!

#### On veut me tuer!!

Il y a quelques fois des situations difficiles pour les conseils d'administration. Voici une cause triste, mais réelle<sup>2</sup>.

Une dame est convaincue que quelqu'un au conseil du syndicat lui en veut personnellement au point de saboter sa voiture et de mettre sa vie en danger.

#### Phénomènes bizarres

Cela a commencé par un soi-disant sabotage de sa voiture dans le garage qui l'a obligé à faire remorquer sa voiture. Coût : 272.17 \$. Cela fut suivi par une crevaison sur l'autoroute. Ses pneus étaient flambant neufs. Cout : 140,16 \$.

Elle est troublée, car elle soupçonne de la magouille. D'ailleurs, elle délègue son époux pour faire des visites surprises dans le garage. Comme de fait, un de ces bons soirs, un de ses pneus est à plat. Coût 161.26 \$. Ce fut la panique.

La copropriétaire est convaincue qu'il y a du sabotage. Elle est convaincue que quelqu'un a attenté à sa vie. Elle est convaincue qu'on veut la tuer. Elle tient le syndicat responsable. Elle reproche au syndicat d'avoir un système de sécurité déficient.

#### C'est de votre faute...

Lettre au conseil et multiples reproches concernant la sécurité. Le conseil l'informe qu'il s'en occupe et de fait, il ne s'est rien passé par après.

#### Nous sommes équipés!

Sauf que le système de sécurité du syndicat est impressionnant. Il compte sur un surveillant dans une guérite visionnant, 24 heures par jour, les images de 16 caméras réparties autour de l'immeuble. La sécurité coûte 135 081 \$ par an. Impressionnant! Le visionnement des bandes vidéo, suite aux plaintes de la copropriétaire, n'a rien montré d'exceptionnel.

Mais la madame est convaincue qu'on lui en veut. Elle ne sait pas qui sauf que les événements se sont produits après qu'elle se soit plainte au conseil. Elle ne nomme personne, mais trouve curieux ce qui s'est passé. Donc, elle tient le syndicat responsable de ses malheurs. Elle veut être remboursée pour les dépenses faites.

#### Des preuves sont nécessaires

Madame la juge s'est montrée très sympathique envers la madame copropriétaire, mais elle lui a rappelé qu'il ne suffit pas d'avoir des soupçons, encore faut-il avoir des preuves.

Tenir responsable le syndicat pour des mésaventures personnelles est une chose, mais le prouver est une toute autre affaire.

La madame a perdu sauf qu'elle a laissé des traces chez l'administration du syndicat. Pour les administrateurs et le personnel de surveillance, l'année d'attente avant de passer devant le tribu-



nal ne fut certes pas facile. Le spectre du complot, du sabotage et autres, véhiculé par la copropriétaire, a miné le climat.

Malgré tout, le syndicat n'a pas fait de demande reconventionnelle, car, semble-t-il il ne voulait pas envenimer le climat plus qu'il ne l'était. Espérons que l'affaire est close pour tout le monde.

<sup>2</sup> *Affilalo c. SDC Manoir Mackle; 500-32-108238-082; Hon Vadeboncoeur, S. J.C.Q.*

# Injonction contre le syndicat Un copropriétaire se choque

Ce n'est pas une situation courante, mais c'est arrivé quelques fois depuis 1994. Un copropriétaire qui prend une procédure pour forcer le syndicat à faire respecter la déclaration de copropriété. C'est le cas ici.

### L'histoire<sup>3</sup>

L'histoire est assez simple. Un copropriétaire décide de poser de l'ardoise sur le plancher des entrées et couloirs et du bois partout ailleurs. Il demande la permission au conseil qui le lui accorde.

Son voisin d'en dessous est un saisonnier. Il n'habite l'appartement que quelques mois par an. Il a eu toute une surprise lorsqu'il est venu passer quelque temps à Québec d'entendre soudainement du bruit provenant de l'appartement d'en haut. Auparavant c'était silencieux.

Informé qu'il y avait maintenant un plancher de bois sur le plancher en haut, le copropriétaire d'en bas met en demeure le syndicat de faire respecter les conventions réglementaires en vigueur ou de faire enlever le plancher de bois.

### Clause réglementaire

Il faut savoir qu'à l'origine, la déclaration de copropriété imposait du tapis partout.

L'indice *Field Impact Insulation Class*<sup>4</sup> (FIIC) d'un tapis est de 82. Ce qui garantit un haut degré d'insonorisation.

Au cours des ans, l'acte constitutif fut amendé pour permettre les planchers de bois pourvu que l'indice FIIC ne soit pas inférieur à 67. Les publications de la Société Canadienne d'Habitation et de Logement (SCHL) recommandent un minimum de 55 FIIC pour les planchers de bois sur le béton.

### Le syndicat teste

Devant ce problème, le syndicat commande des expertises et les indices FIIC pour le plancher d'en haut s'avèrent être de 57 et 58, dépendant de l'endroit où le test est fait.

Devant ce rapport, le copropriétaire d'en bas insiste pour que le syndicat fasse respecter les règles votées par tous. Ce que le syndicat a tenté de faire en faisant de la médiation avec les copropriétaires d'en haut.

Rien n'y fait. Les copropriétaires d'en haut sont heureux et se demandent de quoi se mêle le copropriétaire d'en bas. Il y a échange de lettres civilisées, mais ne concluant rien.

### On appelle la cavalerie

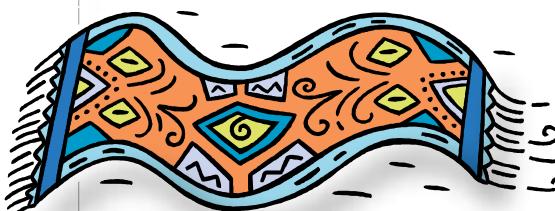
Comme le conseil s'est contenté de lettres et de parlotte, le copropriétaire s'est choqué; il a entrepris des procédures pour forcer le respect de la déclaration. Cette requête est un mélange des articles 1080, 1063 et 1103 du Code civil. Mais c'est le syndicat qui est défendeur; donc il s'agit d'une procédure qu'on appelait « mandamus » dans une autre vie, c'est-à-dire une injonction pour forcer une organisation (ville, gouvernement, syndicat de copropriété) à faire ou ne pas faire une ou des choses qu'il devrait faire.

Ici, la requête veut forcer le syndicat à faire son travail c'est à dire, faire respecter la déclaration.

### On modernise

Pour commencer son analyse, le tribunal a fait l'historique de ce syndicat qui est né de la transformation d'une bâtie commerciale superbelement bâtie. Le promoteur a pris grand soin de s'assurer que l'insonorisation soit de haut niveau. C'est pourquoi il a imposé tapis et sous tapis pour arriver au niveau FIIC 82.

De ce constat, le tribunal reconnaît l'importance d'une haute insonorisation. D'ailleurs,



avant de proposer une possible installation de plancher de bois, un expert en acoustique a procédé à des expertises et a recommandé un système d'installation donnant un résultat de 76 FIIC, soit légèrement moins insonorisant qu'un tapis/sous-tapis, mais tout de même très acceptable.

Ce projet fut accepté par 84,46 % des voix et l'acte constitutif fut amendé. Cette modification est appuyée par un règlement de l'immeuble élaboré et passablement rigide.

### Destination

Ici, d'office le tribunal a soulevé une question oubliée par tous : « Est-ce que l'insonorisation très élevée imposée à l'origine par le promoteur du syndicat n'est pas un élément de destination ? » S'en suit une analyse rigoureuse des doctrines et arrêts ayant traité de la destination de l'immeuble.

C'est ici que l'argumentation du tribunal est très intéressante. Tout en reconnaissant que l'insonorisation est un élément de destination il ne tombe pas dans le piège d'affirmer que c'est

une destination. Donc qu'il faudrait 90 % des voix pour y déroger.

Sauf que le syndicat ne peut pas, à moins d'une très forte majorité (probablement 90 % ou l'unanimité) restreindre la qualité primaire de l'insonorisation (FIIC 82) à un niveau inférieur (sur la base des expertises présentées au tribunal) à FIIC 75.

Le niveau d'insonorisation des installations des copropriétaires d'en haut étant très loin de cette norme, le tribunal leur ordonne de tout faire pour atteindre FIIC 75 incluant, si nécessaire, le remplacement du bois par du tapis/ sous-tapis.

Injonction accordée en faveur du copropriétaire d'en bas.

### À mon tour

Un phénomène curieux s'est produit. Alors que le copropriétaire d'en bas a fait une demande de 15 000 \$ au tribunal à titre d'indemnité pour perte de jouissance, troubles, ennuis et inconvénients. Mais il n'a rien demandé pour ses dépenses, surtout celles en frais juridiques.

Le juge a noté qu'il n'a présenté aucune facture donc le juge ne peut rien accorder s'il n'y a pas de preuve de détails.

En ce qui concerne les pertes de jouissance, troubles, ennuis et inconvénients, il faut se rappeler que le propriétaire d'en bas poursuit le syndicat et non pas le propriétaire d'en haut. Comme le syndicat a tout fait pour régler l'affaire, sauf prendre des procédures, il n'a pas causé de dommage au copropriétaire d'en bas.

Ce copropriétaire d'en bas se ramasse avec la certitude d'avoir une insonorisation parfaite, mais ne recevra aucune compensation pour ses efforts.

Quand même curieux.

<sup>3</sup> *Marcotte c. SDC La Maison Amyot, 2011 QCCS 3044 (CanLII)*

<sup>4</sup> FIIC est l'indice pour les bruits d'impact. Il y a un autre indice pour les bruits aériens.



### Bonne et mauvaise nouvelles

#### Crane gagne, Crane perd

Depuis des années, nous entendons parler de réclamations concernant les réservoirs de toilettes Crane qui éclatent et causent d'énormes dégâts d'eau. Depuis toutes ces années, tout le monde essaie, sans succès, de se faire rembourser par Crane qui, à chaque fois, trouve un prétexte pour gagner. Voilà que, coup sur coup, la compagnie Crane gagne et ensuite perd. Non seulement Crane perd, mais Crane perd en Cour d'appel. Rien de moins. Laissez-nous vous raconter.

#### Crane gagne<sup>1</sup>.

La première décision concerne la Sécurité Nationale Compagnie d'assurance qui poursuit Crane pour 6 531,26 \$<sup>2</sup> suite au bris soudain du réservoir de toilette de sa cliente construit et installé en 1988. Le réservoir s'est fendu de haut en bas. L'assureur plaide le « vice inhérent à la chose », donc « vice de fabrication ». Pour sa part, Crane plaide mauvaise manipulation de la toilette, surtout parce que de temps en temps l'assuré soulève le couvercle pour y installer du nettoyant.

Il faut dire que le réservoir a fendu 8 ans après l'installation. La garantie légale était expirée.

Le procès fut une véritable bataille de haut niveau : experts et avocats chevronnés appuyés par des rapports étoffés, des deux côtés. Tellement que madame la juge a exposé son analyse sur 76 paragraphes pour conclure qu'il n'y avait rien de certain dans l'affaire. Comme la base de notre droit veut que la poursuite (l'assureur) démontre une faute sans faille du défendeur (Crane) pour gagner sa cause, madame la juge a considéré que l'assureur n'avait pas réussi et Crane a gagné.

#### Crane perd<sup>3</sup>.

Dans cette autre cause qui confronte encore une fois un assureur et Crane, le débat fut encore plus virulent si c'est possible amenant un jugement de 96 paragraphes et 35 pièces de références.

Nous avons l'impression que tout le monde, en Cour supérieure, se préparent pour transmettre l'affaire devant la Cour d'appel, peu importe l'issue. C'est ce qui s'est passé. Nous avons devant nous une décision étoffée.

#### Les faits

Comme toujours, le réservoir de toilette Crane a fendu. **Sauf qu'ici les propriétaires étaient absents et le montant des dommages fut de 105 185,68 \$.** L'assureur fut sûrement plus agressif.

L'assureur plaide comme toujours « défaut de fabrication » et Crane se cantonne dans sa version habituelle « ce n'est pas ma faute, mais celle du propriétaire » qui a mal manipulé le réservoir. La toilette fut fabriquée en 1984 et installée en 1988 et le dommage en 1994<sup>4</sup>.

La fissure, comme dans le premier cas, va de haut en bas à partir du coin arrière droit. Les expertises parlent aussi de la porosité de la céramique de porcelaine, matériaux avec lesquels sont fabriqués les réservoirs. L'assureur prétend qu'il y a un problème tandis que Crane considère le tout comme étant normal.

#### Jugement élaboré

Dans sa décision étoffée, l'honorable Marcotte rappelle d'ailleurs le jugement du premier cas. Sauf qu'elle a poussé le raisonnement juridique beaucoup plus loin. Elle a souligné la « présomption légale contre le fabricant » basée sur les articles 1527 et 1528 de l'ancien Code qui s'appliquent toujours dans ce cas puisque la fabrication et l'installation furent faites avant l'entrée en vigueur du nouveau Code<sup>5</sup>. Ces articles soutiennent que le fabricant et le vendeur professionnel ne peuvent ignorer les vices de la « chose » qu'il fabrique pour l'un et vend pour l'autre (lire : réservoir de la toilette).

Le jugement fait vraiment le tour de la question. Il analyse l'assujettissement possible de la Loi sur la protection des consommateurs (elle ne s'applique pas à ce genre d'incident) et passe en revue les travaux des experts qui ont analysé le réservoir. Surtout sur l'aspect porosité de la céramique de porcelaine. Vraiment intéressante analyse.

L'un des experts, celui de l'assureur,



soulève l'hypothèse que cette céramique aurait été mal cuite lors de la fabrication. L'expert de Crane, pour sa part, soutient, après avoir analysé de 30 à 40 réservoirs ayant éclaté de la même manière, et dans tous les cas il n'a trouvé aucun problème avec ceux-ci. Il met la faute des éclatements sur la façon de serrer les boulons tenant en place la toilette au plancher.

Le tribunal lui a reproché de ne pas avoir accepté l'invitation de l'assureur à procéder à des tests conjoints. S'en suit un frottement d'experts chacun prétendant que sa méthode était meilleure que celle de l'autre. Hélas pour Crane, le tribunal a cru les experts de l'assureur et a condamné Crane à payer tous les coûts, incluant ceux des experts.

#### Cour d'appel

Évidemment Crane n'est pas heureux et a soumis l'affaire à la Cour d'appel qui n'a pas pris un siècle pour rejeter l'appel et maintenu la condamnation de Crane en cinq petits paragraphes pas trop longs. Crane perd (enfin!).

#### Le dessert

Pendant ce temps, l'assureur AXA maintient 24 réclamations en Cour supérieure contre Crane. C'est donc un dossier à suivre!

<sup>1</sup> Sécurité Nationale Compagnie d'assurances c. Crane Canada; 500-22-127453-987 (10-10-2002) Paradis, M. J.C.Q.

<sup>2</sup> Même si cette somme est moindre que 7,000 \$ l'assureur ne peut aller à la cour des petites créances parce qu'il a plus de 5 employés. Crane ayant lui aussi plus de 5 employés ne peut faire transférer le dossier à la Cour des petites créances.

<sup>3</sup> Economical Mutual Insurance Group c. Crane Canada; 500-05-034723-971 (2 février 2010) Hon. Geneviève Marcotte J.C.S.; En appel: 500-09-020464-103 (13 décembre 2011) Hon. Dalphond, Bich, Bouchard J.C.A.

<sup>4</sup> Notez que le débat a duré 17 ans et 4 mois. Le tribunal lui-même a trouvé que le délai était excessif.

<sup>5</sup> C'est un peu complexe, mais sachez que, en gros et avec certaines nuances évidemment, l'ancien Code continue de s'appliquer pour tout ce qui s'est passé durant son temps.



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

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

- **Gamma Services immobiliers**  
(Estrie, Grand Montréal)
- **Gestior inc.** (Montréal)
- **Gestion Immobilière Quanta** (Outaouais)
  - **Gestion Sogéco inc.** (Outaouais)
  - **Groupe-Conseil Pierda inc.** (Outaouais)
    - **LaucAndrique** (Grand Montréal)
- **Les Immeubles Shibata inc.** (Grand Montréal)
  - **Sentinel Gestion Immobilière**  
(Estrie, Grand Montréal et Laurentides)
  - **Service de gestion d'immeubles MR**  
(Laurentides)

## NOUVELLES DE LA CORGEC

Les derniers mois ont été occupés pour les administrateurs de la CORGEC. Comme vous le savez, un gérant de copropriété, non membre de notre corporation, a fait les manchettes et certains individus ont profité de cette occasion pour insinuer qu'on pouvait sortir de prison le matin tout en devenant gérant le même après-midi! Quelle mauvaise foi évidente et ce, compte tenu que des centaines de gestionnaires sont intègres et travaillent avec dévouement pour assurer une saine gestion des syndicats dont ils sont responsables à travers toute la province.

Nous avons donc tenu à informer correctement la population et, pour ce faire, nous avons donné plusieurs entrevues aux différents médias électroniques. De plus, nous avons écrit au ministre de la justice afin de l'informer de notre désir de le rencontrer prochainement pour le sensibiliser à la réalité quotidienne à laquelle font face les gérants de petits et de grands syndicats de copropriété au Québec.

Au moment d'aller sous presse, nous apprenions à notre grande surprise que le ministre Fournier annonçait la tenue prochaine de consultations publiques sur les recommandations émises par le Groupe de travail de la Chambre des notaires. En effet, il est plus que surprenant que le ministre confie à la Chambre des notaires l'organisation de telles consultations plutôt que de les faire tenir par un organisme neutre qui aurait pris en considération tous les intervenants du secteur de la copropriété.

Par ailleurs, nous avons tenu notre assemblée générale annuelle 2012 le 19 janvier dernier à Montréal et plusieurs dizaines de membres ont profité de cette occasion pour faire du réseautage avec leur collègues. À cette occasion, une douzaine de personnes ont été élues pour siéger au conseil d'administration de la corporation et il a été convenu, entre autres, de publiciser davantage le rôle important joué par les membres de la CORGEC dans le domaine de la copropriété.

Au cours des dernières semaines, la CORGEC a eu le privilège de rencontrer madame Janine Huot, qui siège au conseil national des gérants de copropriété (NACM), et elle a accepté avec empressement de participer à notre comité responsable des cours de formation. Nous lui souhaitons la bienvenue parmi nous et nous sommes convaincus qu'elle saura nous faire profiter de sa longue expérience et de ses nombreux contacts avec les autres associations canadiennes.

En terminant, nous vous convions à venir nous rencontrer du 12 au 14 avril prochain à notre kiosque lors de la tenue d'**ExpoCondo** au complexe Desjardins de Montréal. Vous aurez alors l'occasion d'échanger avec des gérants de copropriété d'une grande qualité et qui pourront répondre à toutes vos questions concernant la gestion de votre immeuble.

**RG TECHNILAB**  
Détection de gaz - Qualité de l'air

LA SOLUTION COMPLÈTE EN DÉTECTION DE GAZ

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

TÉL 514 361-6516-01



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

1.888.466.0787



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



SYLVAIN D. CLERMONT

## Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

### LES SOIRÉES DU CONDO ET LES CONDO WEEK-ENDS

Nos premières Soirées du Condo ont fait salle comble et le responsable de l'organisation de ces soirées, Jean-Pascal Lafond, est le grand artisan de ce succès. Jean-Pascal possède une touche toute spéciale pour mettre en confiance nos fournisseurs et professionnels et ceux-ci le lui rende bien en lui vouant un grand respect. Ainsi, nos syndicats membres peuvent bénéficier d'excellents conférenciers et ce, tout à fait gratuitement. Surveillez donc les prochaines dates de ces activités et dépêchez-vous de vous y inscrire car les places sont limitées.

### LES PRIX DU PRÉSIDENT

Dans le cadre de la tenue d'**ExpoCondo**, l'ASCQ aura le plaisir de remettre ses premiers prix du président à des syndicats qui ont su se démarquer par leurs bonnes pratiques de gestion et de gouvernance. De plus, certains prix seront remis à des personnes ayant démontré un attachement et un dévouement inégalé quant à leur implication auprès de l'association. Comme nous souhaitons assurer la récurrence de ces prix sur une base annuelle, nous ne pourrons honorer tous ceux et celles qui le méritent cette année mais ce ne sera que partie remise pour l'an prochain.

### CONDOCOMPTABLE : UN SERVICE DE GESTION À DISTANCE POUR LES PETITS SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

Au cours des prochaines semaines, vous pourrez constater que le service de gestion à distance CONDOCOMPTABLE prend véritablement son envol. Grâce aux efforts concertés d'Éric Drouin (CondoManager) et de Guy Thouin (CondoMarketing), vous pourrez dorénavant bénéficier d'un service de gestion à distance à un coût plus qu'abordable. Pour tous les détails, consultez [www.condocomptable.ca](http://www.condocomptable.ca).

### PROCHAINES ACTIVITÉS

Pour les administrateurs de syndicats, il est maintenant temps de vous inscrire pour jouer GRATUITEMENT au golf lors de notre Classique qui aura lieu cette année le 28 août prochain à Boucherville. Contactez madame Josée Charlebois à nos bureaux pour réserver votre place. Par ailleurs, notre prochain colloque aura lieu le samedi 3 novembre 2012 à Laval et il portera sur la gérance, un sujet très d'actualité.

**Au plaisir de vous rencontrer au complexe Desjardins les 12, 13 et 14 avril prochains! ▶**

Roger Leroux  
Estimateur



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

*Calfeutrage-Étanchement  
Colmatage de Fissure  
Imperméabilisation*

*Rénovation / Restauration  
Rejointement de briques  
Membrane Hydrofuge*

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

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



### 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](mailto:arguss@videotron.ca)

License RBQ : 2543-4697-04

## Nos services

### Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

[michel.charlebois@ascq.qc.ca](mailto:michel.charlebois@ascq.qc.ca)

### ASSURANCES GROUPE La Capitale

Pour vos employés

Informez-vous

Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

### Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

### Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

*Free for active members*

COMMUNICATION

### CondoMARKETING

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

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

### Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres

### Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

Patrick Ménard

450 471-8804 ou 1 800 363-1736

# RONA

**Fièvre partenaire de l'ASCO**

Danielle Paquin

Chargée de comptes nationaux

514 209-4787

[danielle.paquin@rona.ca](mailto:danielle.paquin@rona.ca)

### Gaz naturel

### Profitez des bas prix actuels!

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

**514 866-3557 / 1 800 568-5512**



**CONDO MANAGER**

1-866-766-2069

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

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

# CONDO ressources.com

Gestionnaires Copropriétaires

Question?  
Conseil  
Expert  
Problème?

Nos professionnels et experts

Solution

» vous répondent  
en 48 heures!

## Cyclide : un nouveau service d'entraînement, de vente et d'entretien d'équipement!



**V**ous avez une salle d'entraînement dans votre immeuble à condo? Vous désirez maximiser son utilisation par vos résidents et cela en toute sécurité?

Les gestionnaires et les membres des syndicats de copropriétés ont maintenant accès facilement et en un seul appel à plusieurs services professionnels en entraînement.

### Bilan de santé de votre gym : est-ce que vos équipements répondent aux besoins de vos copropriétaires?

Afin de bien répondre aux exigences des copropriétaires, il est reconnu que vos équipements d'entraînement doivent être sécuritaires, en bon état de fonctionnement et doivent correspondre aux dernières tendances en termes de fonctionnalité et de performance.

Un bilan de santé annuel (gratuit) et un entretien régulier des équipements de votre salle d'entraînement sont fortement recommandés. Cyclide offre un service clé en main d'entretien sur appel ou par contrat de service.



### Renouvellement d'appareils et aménagement de salle d'entraînement

Tapis roulant? Vélo stationnaire? Elliptique? Plusieurs facteurs influencent le choix de vos appareils d'entraînement et de musculation : degré d'utilisation, espace disponible, profil de votre clientèle, ratio nombre d'appareils/nombre de résidents, budget. Cyclide offre un

service conseil pour vous appuyer dans vos choix d'appareils et de matériel de musculation pour équiper votre salle d'entraînement ou pour aménager votre salle dès le début.

- Analyse des besoins et recommandations
- Proposition et plans d'aménagement de vos locaux
- Choix et achat des équipements et du matériel
- Installation
- Budget

Nous vous proposons plusieurs marques avec un excellent rapport qualité/prix.

### L'entraînement à domicile : plus populaire que jamais!

En tant que gestionnaire, vous recherchez les meilleurs services pour les copropriétaires. Optimiser donc votre temps en vous entraînant à la maison! Voilà l'avantage d'avoir une salle d'entraînement dans votre immeuble à condo. Plusieurs services permettent de répondre à tous les besoins des copropriétaires de manière personnalisée et professionnelle.

- Évaluation et bilan de la condition physique
- Programme d'entraînement personnalisé
- Entraîneur personnel

Le kinésiologue est un professionnel de l'activité physique diplômé qui saura accompagner chaque personne dans sa démarche de remise en forme. Il existe deux possibilités d'intervention: individuelle ou en mini groupe de 2 à 5 personnes.

### A propos de Cyclide

Cyclide a comme vision le mieux-être pour tous et est déjà un leader des services d'entraînement à domicile et en condo. Nous sommes présents auprès de plus de 1500 résidences dans plusieurs dizaines d'immeubles à condo.



### Informations et références :

Ralph Francois  
514-337-6001 poste 208 ou 438-993-6676 (cellulaire)  
ralph.francois@cyclide.org  
[www.cyclide.org](http://www.cyclide.org)

# Les responsabilités du propriétaire ou gestionnaire d'un immeuble ayant des installations aquatiques.

Notre expérience de 45 ans dans la gestion et les opérations de piscines publiques me permet d'affirmer que les installations aquatiques quelles qu'elles soient sont à la fois une source de détente pour les utilisateurs et de problèmes pour les gestionnaires.

Au Québec, la réglementation divise les piscines en deux(2) catégories, en voici la définition:

1. Piscines résidentielles : Toutes piscines creusées ou hors terres installée sur une propriété privée;
2. Bassins publics ou bassins privés (en terme de loi) : tous bassins desservant plus de neuf appartements accessibles aux résidents et à leurs invités soit :
  - Les immeubles à appartements;
  - Les coopératives d'habitation;
  - Les parcs de maisons mobiles;
  - Les maisons en rangée;
  - Les copropriétés.

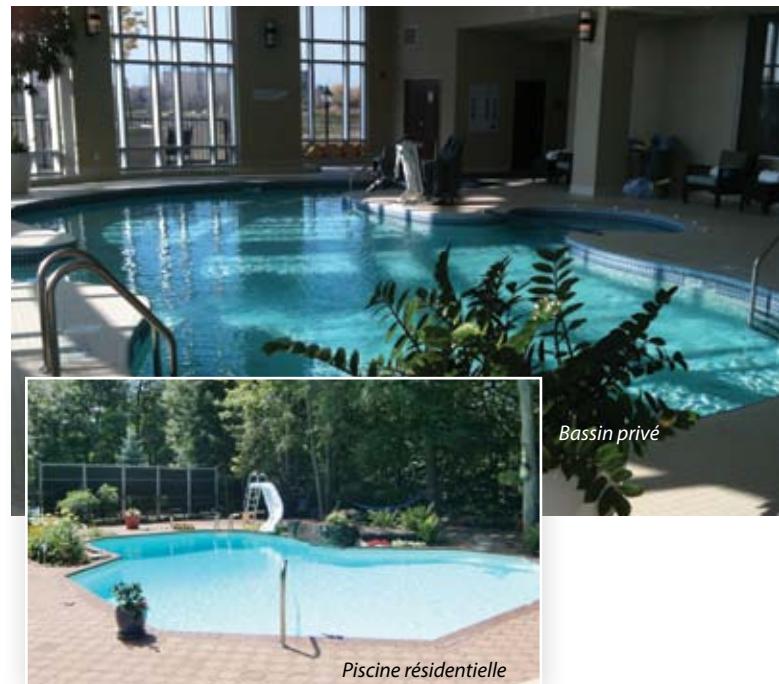
Réf. : *règlement du Ministère de développement durable Q2 r18.1*

Toutes ces années nous ont permis de constater des sources de danger que nous devons faire connaître aux exploitants :

- Aucune procédure d'urgence n'est mise en place dans ces immeubles lorsqu'un accident survient à la piscine, sachant que pour sauver une personne de la noyade ou d'un accident vasculaire nous n'avons que quatre (4) minutes pour réagir;
- Aucune procédure n'est mise en place aussi pour une fuite d'eau à la salle de filtration :
  - Ya-t-il un système d'alarme;
  - Y a-t-il une personne possédant les connaissances nécessaires pour fermer les systèmes;
- Saviez-vous que les bassins publics sont sous la juridiction de deux (2) Ministères différents et soumis à la supervision de la CSST pour l'entreposage des produits chimiques.
  - La Régie du bâtiment pour la réglementation de la sécurité (Règlement S3 r3);
  - Le ministère du développement durable pour la qualité de l'eau des piscines (Règlement Q2, r18.1)

Voici une série de faits qui nous sont signalés de façon régulière :

- Intoxication majeure en raison de l'entreposage et des mélanges de produits chimiques;
- Qualité de l'eau : malgré une belle apparence l'eau peut



irriter la peau, endommager les maillots de bain et par le fait même endommager vos installations. Il est important de contrôler la chimie de l'eau pour éviter les problèmes;

- Fuite d'eau importante à la salle mécanique. La piscine se vide sur les étages ou dans le sous-sol;
- Éclatement du filtre par une mauvaise manipulation;
- Utilisation de produits chimiques inadéquats;
- Équipement de sécurité inadéquat;
- Accident lors des cours d'aqua forme et le moniteur est non certifié et non assuré;
- Réglementation insuffisante;
- Perte de contrôle régulière de la qualité de l'eau du tourbillon.

Ce texte, à base négative, a pour but de vous faire prendre conscience de l'importance de confier vos installations aquatiques à des personnes compétentes, de confiance, d'expérience et surtout qu'elles connaissent la réglementation quel que soit l'endroit où est situé la piscine : un condominium, une ville, un hôtel, une institution, une maison appartement.

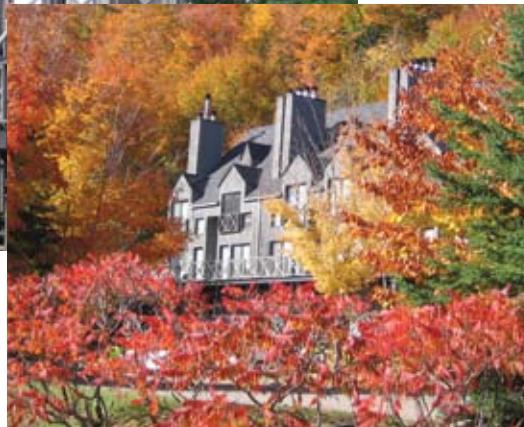
Quoi de plus agréable pour vos utilisateurs que de se baigner dans des équipements en bonne condition. ▶

**Daniel Delorme**  
Président-directeur général  
Odyssée Aquatique ltée

Daniel Delorme a été directeur à la piscine olympique de 1976 à 1998. Il a été le fondateur d'Odyssée Aquatique en 1989, fondateur de l'association des responsables aquatiques du Québec (ARAQ) formateur de la société de sauvetage du Québec (ASQ) et du service de sécurité aquatique de la Croix-Rouge du Québec.

# La Faîtrière

Un secret bien gardé au cœur des Laurentides



Le complexe de copropriétés la Faîtrière à Piedmont a vu le jour il y a maintenant un peu plus de 25 ans. Mais bien malin qui pourrait lui donner son âge tant la beauté des lieux et l'ambiance conviviale qui s'en dégagent sont restées intactes au fil du temps.

Veritable village bâti autour d'un Pavillon des Loisirs multifonctionnel (piscine intérieure à l'eau salée, sauna et bain à remous), la Faîtrière est parfaitement intégrée au cadre naturel ambiant, comme en font foi les nombreux arbres matures qui enjolivent le site. Rarement, à dire vrai, a-t-on vu un mariage aussi heureux entre habitation et nature. Pourtant, le défi au départ était de taille : les promoteurs voulaient faire la preuve qu'un lotissement résidentiel à haute densité dans les Laurentides était possible non seulement au point de vue commercial, mais aussi environnemental. L'avenir allait leur donner raison. Car force est de constater, aujourd'hui, que le projet est une réussite éloquente.

Issue d'un concept qui allie un aménagement intérieur fonctionnel et moderne aux caractéristiques les plus intéressantes de l'architecture de type traditionnelle, la Faîtrière se veut un lieu de séjour privilégié au cœur de la vallée de Saint-Sauveur. Souvent, d'ailleurs, les locataires apprécient tellement leur séjour qu'ils y reviennent année après année. Pas surprenant que plusieurs d'entre eux soient même devenus propriétaires!

Le « village la Faîtrière » - comme l'appellent communément les résidents - comporte trois types d'habitations susceptibles de répondre à tous les goûts : Hautes Faîtères, Basses Faîtères et Grappes. Les unités peuvent être louées au mois, à la saison ou même à l'année. Les intéressés seront heureux d'apprendre que certaines d'entre elles sont présentement en vente. Le complexe peut aussi se vanter d'avoir une gestion saine et rigoureuse. Qu'il



**CONDO**  
**réseau**

suffise de mentionner à cet égard que le même gestionnaire est en place depuis bientôt 20 ans!

**Blottie au creux d'une des plus belles régions du Québec, la Faîtère attiret surtout à l'origine des acheteurs à la recherche d'une résidence secondaire. Mais séduit par ses multiples attractions et son style de vie unique, la clientèle, depuis, s'est élargie au point où bon nombre d'occupants en font désormais leur lieu d'habitation principal.**

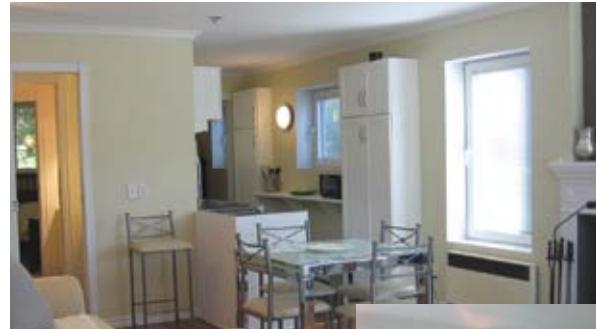
Quelle que soit la période de l'année, le site dégage une aura de charme et de tranquillité. Mais c'est en hiver peut-être que l'ambiance se fait la plus chaleureuse. Les résidents décorent les arbres de lumières qui restent allumées tout l'hiver et ornent l'extérieur de jolies décos de Noël multicolores.

Il faut rappeler que la Faîtère est à la porte du réputé village de Saint-Sauveur, véritable joyau de la vallée du même nom. À moins d'une heure de Montréal, la « perle » des Laurentides est parfaitement aménagée pour le tourisme et accueille saison après saison un grand nombre de visiteurs. Tout un florilège d'activités leur est d'ailleurs proposé : qu'elles soient sportives, culturelles, artistiques ou gastronomiques, il y en a vraiment pour tous les goûts. Sans compter les événements spéciaux qui s'y tiennent régulièrement tels que les concerts et les soirées au théâtre. Saint-Sauveur, c'est l'embaras du choix... en tout!

Bref, la Faîtère, c'est tout un univers à découvrir. Un univers où la magnificence des paysages environnants n'a d'égale que le plaisir de vivre dans un milieu exceptionnel. ▶

**la faîtère**

**Village La Faîtère, 300 Chemin Beaulne à Piedmont**  
[www.lafaitiere.net](http://www.lafaitiere.net)  
[villagelafaitiere@bellnet.ca](mailto:villagelafaitiere@bellnet.ca)



**Club de Golf des îles de Boucherville**  
**Réservez dès maintenant votre participation. Places limitées.**  
**Gratuit pour les administrateurs des syndicats membres.**

**Information : [ascq@ascq.qc.ca](mailto:ascq@ascq.qc.ca) / 514 866-3557**

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• ACOUSTIQUE</b>				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
<b>• AGENCE DE SÉCURITÉ</b>				
Regroupement Des Services d'Habitation Du Québec	Québec	Édith Daigle	418 977-7297	rshq@videotron.ca
<b>• AGRONOME ET HORTICULTEUR</b>				
L'Agronomie Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
<b>• ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>• ARPENTEURS – GÉOMETRES</b>				
Cusson & Léturneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
<b>• ASCENSEURS</b>				
Ascenseurs Vertec inc.	Montréal	Richard Delisle	450 688-7222	ascvertec@videotron.ca
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
<b>• ASSURANCE COLLECTIVE</b>				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@sta-collectif.com
<b>• ASSURANCE DE DOMMAGES</b>				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Michel Bilodeau	Québec	Michel Bilodeau	418 627-7428	michel.bilodeau@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
<b>• ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT</b>				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
<b>• AVOCATS</b>				
ASCDQ	Provincial	Me Paul-André LeBouthillier	514 866-3557	ascq@ascq.qc.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
Heenan Blaikie	Provincial	Me Bernard Jolin	514 846-2205	bjolin@heenan.com
Me Gaëtan Mathieu	Québec	Me Gaëtan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
<b>• BÉTON – RESTAURATION</b>				
Concordia Construction inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
Construction ConCreate Ltée	Montréal	Francis Dextraze	514 795-2489	fdextraze@concreate.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Mathieu Gagné	514 337-7404	m.gagne@dumoulinetassocies.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Cimentiers M.C. inc.	Montréal	Maxime Cartier	514 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. Construction inc.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
<b>• CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Expert inc.	Montréal	Donat Doganieri	450 666-7117	doganierid@videotron.ca
Calfeutrage Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
<b>• CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL</b>				
Chauffage Inter-Provincial	Provincial	Richard Cyr	514 856-1683	richard@chauffageinterprovincial.com
Climatisation du Nord	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	claudegodbout04@hotmail.com
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service@gerstat.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
<b>• CHAUFFE-EAU – PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU</b>				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
h2ea Prévention	Montréal	Mathieu Gagnon	514 979-3435	mgagnon@h2eaprevention.com
<b>• COMPTABLES</b>				
Daniel Tremblay CGA	Montréal	Daniel Tremblay	514 645-4801	tremblaycga@videotron.ca
Richard Bédard, CGA Auditeur	Québec	Richard Bédard, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcga.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Jocelyn Riendeau, CA, CMA	450 377-9434	jocelyn.riendeau@seguinhache.com
<b>• CONTRÔLE D'ÉCONOMIE ÉNERGÉTIQUE</b>				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	514 313-1210	jphuppe@fusionenergie.ca

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS Agréés

COMPAGNIE	SECTEUR(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• DÉTECTEURS DE GAZ</b>				
Opéra Electronique inc. RG Technilab	Montréal Provincial	Diane Dollo Raymond Gosselin	514 556-3013 450 619-7490	d.dollo@detecteursopera.com raymond.gosselin@rgtechnilab.com
<b>• ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN</b>				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
<b>• ENTREPRENEURS GÉNÉRAL</b>				
Construction I.O.S. inc. RSB spécialistes en bâtiments Société générale de construction BPF. inc.	Montréal Montréal Montréal	Sen Oleksiy Michael Gaucher Éric Beaumier	514 836-5107 450 466-7318 450 435-8383	sen.oleksiy@gmail.com michael@rsbspecialistes.com ebeaumier@sogecobpf.com
<b>• ENTRETIEN COMMERCIAL – ENTRETIEN MÉNAGER</b>				
Jan-Pro du Québec Pro-Prêt Service d'entretien STS Maintenance	Provincial Montréal Montréal	François Carmichael Marcel Leduc Sylvain David	1 877 903-0800 514 279-3627 514 312-8283	francois.carmichael@jan-pro.ca mleduc@propret.org sdavid@stsmaintenance.com
<b>• ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>				
Devimo Eximmo Montréal Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal Montréal Montréal	Sébastien Gariépy Richard LaHaye Fabien Prud'Homme	514 282-6669 514 931-8899 514 844-4431	s.gariepy@devimo.ca richard.lahaye@eximmo.ca fprudhomme@pmea.ca
<b>• ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS – VALEUR ASSURABLE</b>				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	robert.plante@spevaleurassurable.com
<b>• EXTERMINATION – CONTRÔLE DES ANIMAUX</b>				
Animex	Montréal	Martin Gauthier	514 659-9726	mgauthier@animex.ca
<b>• FENÊTRES – RESTAURATION</b>				
Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
<b>• FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
<b>• GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE</b>				
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
<b>• GÉRANCES DE COPROPRIÉTÉS</b>				
Condo Pro-Expert inc. E-M.C Gestion Immobilière Gamma Services Immobiliers Gestion Abacus Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée Gestion Immobilière Gival Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc. Gestion Immobilière Quanta Gestion immobilière Rimax Gestion Immobilière Sentinel Gestior inc. Groupe Conseil Pierda inc. Groupe Engitec inc. Groupe H.P.D.G. Immeubles Shibata Enr. LauAndrique Condo Action Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc. Sogeco	Montréal Montréal Montréal Montréal Québec Montréal Québec Outaouais Outaouais Montréal Montréal Montréal Montréal Outaouais Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Outaouais	Marie-Josée Fiset Marie Claire U. Alain Boulerice Diane Oelmann Jean-François Dufour Véronique Labrie Jocelyn Bluteau Marc Brousseau Richard Tadros Benoit Aubé Danielle Macpherson Sylvie Lafontaine Dan Solomon Pierre David Takao Shibata Jean Caron Nathalie Bolduc Martin Roy Guy Léonard	514 634-2020 514 835-7156 514 384-7225 514 927-0446 418 688-8531 514 766-3491 418 626-5500 819 778-2441 514 807-2228 514 323-6444 450 444-2868 819 568-4477 514 733-9344 514 276-8717 514 697-9949 450 677-0007 450 461-0077 450 660-8003 819 776-3785	info@condopro-expert.ca marieclaireu@gmail.com aboulerice@gammasi.com gestionimmo@videotron.ca jfdufour@dcmp.qc.ca info@gival.ca info@lafrancemathieu.com marc.brousseau@gestionquanta.com richard@rimaxinc.ca sentinel@sentinel.qc.ca dmac@gestior.com pierda@videotron.ca engitec@videotron.ca info@hpdg.ca shibata2@securenet.net info@lauandrique.ca nathalie@condoaction.com martinroy@gestionmr.ca sogeco@qc.aira.com
<b>• GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS</b>				
Consultants NCP Consultek Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Provincial Montréal Montréal	Jean Plourde, M. Ing. Fernand Lemay Denis Tremblay	514 527-7333 450 661-8844 450 679-7500	jp@consultantsNCP.com consultek@videotron.ca denis.tremblay@glt.ca
<b>• GYMNASE – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ, À DOMICILE</b>				
Cyclide	Montréal	Ralph François	514 337-6001	ralph.francois@cyclide.org
<b>• HUISSIER DE JUSTICE</b>				
Étude J.F. Bouchard inc.	Montréal	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca

## BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

COMPAGNIE	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>• IMMOBILIER</b>				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
<b>• IMPRIMERIE</b>				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
<b>• INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)</b>				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Construction Control Inc.	Provincial	Boris Santander, ing.	514 574-1422	boris@constructioncontrol.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
<b>• INTERCOM – CAMÉRA DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS</b>				
Desjardins Sécurité	Montréal	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protelcom	Montréal	Guy Robillard	514 932-8282	guy.robillard@protelcom.qc.ca
<b>• INVENTAIRE ET ÉVALUATION DE LA MÉCANIQUE DU BÂTIMENT</b>				
ALLB inc.	Montréal	Benoit Allaire	514 396-9339	b.allaire@allbinc.com
<b>• LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
<b>• LOGICIELS COMPTABLE</b>				
Condo Manager	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
<b>• MAÇONNERIE</b>				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>• NETTOYAGE DE CONDUITS</b>				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
<b>• NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE</b>				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
<b>• NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Couvre-Planchers Labrosse inc. (couvre-sol)	Montréal	Pascale Blais	450 628-6868	pblais@cplsolutions.ca
<b>• PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Dominique Fillion Paysagiste	Montréal	Dominique Fillion	450 653-0000	info@dominiquefilion.ca
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca
<b>• PEINTRE – ENTREPRENEUR</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
<b>• PISCINES &amp; PLAGES – SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU</b>				
Odyssée Aquatique	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseeaquatique.com
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
<b>• PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
<b>• QUINCAILLERIE</b>				
RONA inc.	Provincial	Danielle Paquin	514 209-4787	danielle.paquin@rona.ca
<b>• SERRURIER</b>				
La Clef	Montréal	Daniel Sabbah	514 992-4562	dannysabbah@hotmail.com
<b>• SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>				
Banque Scotia	Provincial	Simon Restall	514 245 2026	simon.restall@scotiabank.com
Multi-Prêts Partenaires inc.	Québec	Isabelle Maranda	418 659-7738	imaranda@multi-prets.com
<b>• SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION</b>				
Groupe MIRO Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupermiro.com
<b>• TOITURES</b>				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com



## POURQUOI CHOISIR LAUCANDRIQUE?

LaucAndrique gère des syndicats de copropriété depuis plus de 25 ans dans la grande région de Montréal. Nous avons une feuille de route éloquente et plus de 10 000 copropriétaires nous accordent leur confiance.

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



Pour plus d'information, contactez-nous dès maintenant en composant le **514 871-1234** poste 5531 ou visitez notre site Internet au [info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca) [www.laucandrique.ca](http://www.laucandrique.ca)



**24/7**

URGENCE  
DÉGÂT D'EAU,  
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT  
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS

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

*La solution à la copropriété*

*Le multiservice après sinistre*

**sinistre**

**groupemiro.com**

**24/7**

RÉSIDENTIEL  
COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

**réno maître APCHQ**

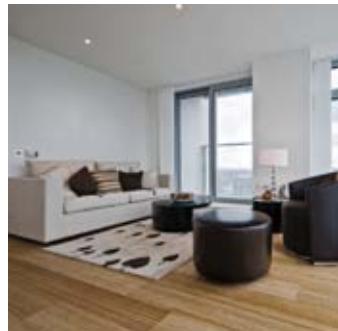
**APCHQ FIRAS**

**Québec**

**groupemiro.com**

# CALFEUTRAGE FENESTRA

Bien pensé - Bien scellé



## OPTEZ POUR NOS SERVICES



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



LE GROUPE  
**FENESTRA**

514 993-3333 • 418 265-3330  
groupefenestra.com