

Copropriété **PLUS**

du Québec

Printemps 2013 | 136^e numéro

Une question de destination :
Qu'est-ce qu'une famille?

**La gestion
d'un sinistre**

L'Ontario se cherche :

**Pas toujours
plus beau
chez le voisin!**

[Capsules]

- PROJET DE LOI?
- MULTIPLES MINISTÈRES
- CONCEPT DE GESTIONNAIRES

Autour des tribunaux :

- La déclaration de copropriété est un contrat

Jardins de L'Archipel

Ile des Sœurs

ASCQ À votre service
Depuis 1976



ALARME INCENDIE

INTERCOM • CAMÉRAS DE SURVEILLANCE • CARTES D'ACCÈS

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

6 à 9 unités :	175 \$
10 à 14 unités :	195 \$
15 à 19 unités :	220 \$
20 à 24 unités :	235 \$
25 à 29 unités :	250 \$
30 à 39 unités :	285 \$
40 à 49 unités :	325 \$

50 unités et plus : prix sur demande

Contrat de service disponible sur demande



Téléphone : 514 768-6315, poste 221

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



Copropriété **PLUS** du Québec

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

- **ÉDITEUR**
Guy Thouin
- **RÉDACTION**
Michel G. Charlebois
- **PRODUCTION ET RÉALISATION**
Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, coordonnatrice exécutive
- **COLLABORATEURS**
Sylvain D. Clermont, vice-président et directeur général
Josée Charlebois, directrice de l'administration
Gérald Denoncin, consultant en gestion
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Anne O'Farrell (révision anglaise)
- **COLLABORATION JURIDIQUE**
Me Étienne Bisson-Michaud, avocat (Montréal)
Me Catherine Bouchard, avocate (Montréal)
Me René Gauthier, avocat (Montréal)
Me Richard Lavoie, avocat (Montréal)
Me Paul-André LeBouthillier, avocat (Montréal)
Me Gaëtan Mathieu, avocat (Québec)
Me François Nantel, avocat (Montréal)
- **MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS**
CondoMarketing inc. 514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062
- **PAGE COUVERTURE**
Jardins de L'Archipel, Ile des Sœurs

Copropriété PLUS du Québec est publié tous les trimestres.

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

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

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

Siège social :
255, boulevard Crémazie Est
Bureau 750
Montréal (Québec) H2M 1L5
Courriel : ascq@ascq.qc.ca

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

Sommaire

• Capsules	5
• Money matters for the syndicate	6 à 8
• Qu'est-ce qu'une famille?	10-11
• La gestion d'un sinistre	12-13-15
• L'Ontario se cherche	17-18
• Les CONDOS Week-end / Les Soirées du CONDO	20
• ASCQ-Sessions de formations 2013	21

25^e colloque annuel



9 NOVEMBRE 2013
CHÂTEAU ROYAL
3500, boul. du Souvenir
Laval (Québec) H7V 1X2

OFFRE SPÉCIALE
Avant le 1^{er} juillet 2013

DEUX POUR UN
79 \$ pour deux inscriptions
du même syndicat
OU

49 \$ pour une inscription
(Taxes en sus)

Prix régulier à compter du
1^{er} juillet 2013 : 79 \$ + taxes

Pour information et inscription :
1 800 568-5512

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. Réservez tôt. Participation gratuite.

Les CONDOS Week-end

Des sujets importants sont traités en profondeur. Période de question et rencontre avec les conférenciers. Participation gratuite. Aucune limite de participants. Réservez maintenant.



10^e Classique de golf annuelle

Mardi 27 août 2013

Les administrateurs des syndicats membres participent gratuitement. Inscrivez-vous maintenant, les places sont limitées

Tél. : 514 380-8398
Fax : 514 866-4149

Sessions de formations disponibles.
Voir le détail page : 21

2013

• Autour des tribunaux (déclaration de copropriété)	22 à 24
• Les tours d'eau et la santé des citoyens	26-27
• Nouvelles de la CORGEC	27
• Info Condo (extermination-gestion parasitaire)	29
• Mot du directeur général	30
• Chronique Heenan Blaikie	31
• Jardins de l'Archipel	32-33
• Lettre des membres	34
• Bottin des fournisseurs	35 à 38

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3479 WILLIAM TREMBLAY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres et à la base des murs de briques



SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉS HENRI-DEBLOCH/CHAMPS
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

[Capsules]



■ NOUVEAUX BUREAUX DE L'ASCQ

Vous aurez sûrement noté que le siège social de votre association est maintenant situé au 255 boul. Crémazie Est (coin Henri Julien) au bureau 750. Après 24 ans au centre-ville de Montréal, dont 17 ans à la même adresse (1440 rue Sainte-Catherine Ouest), notre vice-président a réussi à conclure une brillante entente avec une autre association pour partager les locaux et les frais inhérents à l'administration d'une association à but non lucratif. Nos numéros de téléphone sont les mêmes.

■ ÇA VIEILLI!



Notre président provincial Michel Charlebois vient de compléter sa vingt-quatrième année au service de l'ASCQ dont 14 à titre de président. Il travaille de plus en plus de chez lui dans les Cantons-de-l'Est car il profite de la technologie moderne permettant d'avoir un téléphone de l'ASCQ chez lui. Il est sans contredit le meilleur spécialiste dans le domaine de la copropriété divise et il a surtout le don de vulgariser les rouages entourant la gestion d'une copropriété et ce, dans un langage facile à comprendre. Cette année, il donnera une vingtaine de formations de types abrégées (2 heures) et régulières (3½ heures). Selon la coutume, entre 300 et 500 personnes y participeront. Surveillez les dates.

■ POUR LE MIEUX

Me Paul-André Le Bouthillier, notre avocat maison depuis 2008, a choisi de ne pas suivre l'ASCQ dans ses nouveaux bureaux et de rejoindre plutôt l'étude où sont deux des solides piliers de l'ASCQ, soit Me Richard Lavoie expert en collection de charges et Me Charles Justin-Nichols. C'était bon avant et c'est en-

core meilleur aujourd'hui. Leurs bureaux sont situés tout juste à côté du palais de justice de Montréal sur la rue Notre Dame.

■ PROJET DE LOI?

Une fois de plus, ne croyez pas les rumeurs à l'effet que le ministre de la justice s'apprête à déposer un projet de loi bouleversant radicalement le Code civil pour la copropriété. C'est faux. La Chambre des notaires et le Barreau du Québec se sont adjoint des personnes qui n'annoncent pas d'expertise en copropriété (mais on ne sait jamais) pour livrer un rapport au ministre de la justice en décembre 2012. Ce rapport est le pendant de celui du comité de la Chambre des notaires (mars 2011). Définitivement mieux articulé mais très en faveur des professionnels tout de même. Le ministre a dit « Merci beaucoup et on va y penser! ». On est donc pas mal loin d'une loi. Peut-être dans quelques années...

■ NOTRE TOUR

Suite au premier rapport des notaires nous avons décidé de consulter nos membres et nous avons fait le tour du Québec en 2012 pour savoir ce que vous en pensiez. De plus, nous avons reçu plusieurs courriels et courriers nous donnant votre opinion. Conséquemment, nous sommes à finaliser un mémoire que nous intitulerons « RAPPORT DU CONSOMMATEUR », c'est-à-dire VOTRE rapport. Vous vous doutez bien que le deuxième rapport des notaires et avocats nous apparaît être un RAPPORT DES PROFESSIONNELS. Si toutes les recommandations de ce rapport étaient mises en vigueur, nous aurions des notaires et avocats et autres professionnels tels les évaluateurs, les arpenteurs, les administrateurs agréés, etc. très très riches et des copropriétaires très très pauvres. Nous sommes là pour protéger vos intérêts. Nous prévoyons déposer notre mémoire au ministre de la Justice au cours des prochaines semaines.

■ MULTIPLES MINISTÈRES

Sans trop s'en rendre compte, notre mémoire s'adressera à d'autres ministres. Par exemple madame la ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Agnès Maltais, est la responsable de la Régie du bâtiment et des autres organes de la construction (CSST, CCQ, etc.) Le ministère des affaires municipales aussi s'occupe de la copropriété. La province de Québec étant tellement regardante du bien-être de ses citoyens dans tous les domaines qu'il y a peu de choses qui échappent à ses tentacules.

■ TOUJOURS EN FORME



Notre président de la section de Québec, Me Gaëtan Mathieu, est devenu un homme nouveau après un peu de travail des médecins dans sa région cardiaque. Ça s'est passé durant la période des fêtes. Quoiqu'il doive être prudent et prendre les choses un peu plus calmement, il a repris ses activités régulières et depuis février, il (comme on dit) pète le feu.

■ CONCEPT DE GESTIONNAIRES

Il y a un vieux adage américain qui dit : « You pay peanuts, you get monkeys » ce qui veut dire quelque chose comme, « Payez pas cher et vous aurez pour pas cher » C'est ce qui se passe un peu dans le monde de la gestion. Des syndicats demandent des prix sans trop présenter de devis et découvrent des soumissions « pas cher; pas cher! ». Comme une bonne majorité de gestionnaires nous confondent avec des immeubles locatifs, ils ont pris l'habitude de soumissionner « Tant par porte ». Portes de quoi? On ne sait trop, mais « par porte ». Dans un cas précis, quatre soumissionnaires : 15 \$ à 35 \$ par porte. Tout un écart, vous avouerez. Nous avons questionné l'un d'eux (prix élevé) qui nous a avoué franchement qu'il ne pouvait pas offrir un bon service en bas d'un certain montant de revenus. « Pourquoi l'autre a mis 15 \$ par « porte » quand on sait qu'il y a 30 appartements, mais 45 stationnements intérieurs, 30 casiers de rangement et une trentaine de casiers à vin, parties communes à usage restreint? Réponse simple : « C'est un nouveau venu que personne ne connaît et qui veut entrer dans le marché de la copropriété de luxe. Mais comme bien d'autres avant lui, il va se casser le cou et laisser ce syndicat dans la mélasse. Il n'est pas équipé, n'a pas de personnel sauf sa femme ou son beau-frère, il ne connaît probablement pas la loi et s'imaginer qu'il va gérer ça comme on gère un locatif avec un seul patron. En condo, on a plusieurs patrons; ce n'est pas pareil ». Mais depuis quelque temps, il nous sort des gérants de condo à la pelle. Tous ont des brochures impressionnantes et des promesses encore plus fantastiques. Si cela vous arrive, soyez prudent dans votre évaluation.

Contingency fund is one thing; Fund for unforeseen expenses is something else

The contingency fund is mandatory by law. Can a syndicate of co-ownership set one (or more) “surprise” funds for anything happening that is not covered by the “contingency fund”? Of course it can. What about the way it works? Let’s look at it.

What is mandatory

The syndicate has the legal obligation to have a contingency fund (called reserve fund elsewhere) whose function is to provide funds specifically and exclusively for major repairs and replacement of common portions. Article 1071 of the civil Code reads as follow:

Art. 1071. The syndicate establishes, according to the estimated cost of major repairs and the cost of replacement of the common portions, a contingency fund to provide cash funds on a short-term basis allocated exclusively to such repairs and replacement. The syndicate is the owner of the fund.

The contingency fund is the cash reserve to carry out its duty in conservation of the building mainly its common portions. All co-owners must contribute to the fund on a level equal to their relative value¹. Minimum contribution must not be lower than 5% of its budget for expenses arising from the co-ownership and the operation of the immovable. That is what second paragraph of article 1072 C.c. says. Let’s read it:

Art 1072 (2). The contribution of the co-owners to the contingency fund is at least five per cent of their contribution for common expenses².

First the contingency: we know the future

However, word “contingency” does not truly do justice and does not necessarily give us the best insight into its true nature of the mandatory fund.

The contingency fund is referred to in the French side of the Code as “fonds de prévoyance” from the French verb *prévoir* meaning “to foresee”. Thus, as part of the syndicate’s planning for the major repairs and replacement of the common portions over the long term it puts money aside every year for the works that will need to be done in future.

This requires planning in order to meet these expenses when the day comes that work must be done on the building in order to preserve it, usually with a reserve fund study.

Second: for what we do not know

Sadly, as most of us know well, there are some circumstances in life which are not necessarily foreseen but ask for an immediate



expense at an inopportune moment. This is when an *emergency or unforeseen expenses* fund can come in very handy.

Because of the nature and purpose of the contingency fund, the answer to the commonly asked question as whether the syndicate can dip-in or use its contingency fund to pay for unforeseen expenses, is no.

Of course one can borrow some money from the contingency funds but these sums must be reimbursed one day. We remind you the contingency fund is exclusively for major repairs and replacement of common portions. Consequently all unforeseen expenses must be paid out of the regular yearly budget of the syndicate, either from the funds ear-marked for maintenance and up keeping of the common portions, or, if the syndicate has planned for the bad times, from a special item in the budget specifically for times when unforeseen expenses arise.

Therefore, operation budget can borrow from contingency fund budget but must reimburse.

Unforeseen expenses - setting

The setting of an unforeseen (surprise) fund is easy: the board includes this item in a provisional budget submitted at the consultation of the annual assembly of co-owners and – if Board decides after reading comments from the co-owners -. Board fixes the amount to assess and manage the fund

Unforeseen expenses – Using

There can be situations where the syndicate must carry-out urgent

► repairs to the building or its components for costs are not included in its exploitation section of the operation budget or exceed what you dud budgeted. Natural disasters can occur, the Ice Strom of 1998 being the perfect example.

Of course, if a motor for the elevator breaks down in the middle of the night during a long holiday weekend requiring costly major emergency repairs or immediate replacement, regular contingency fund will pay for that but if during the same weekend a terrible snow storm obliges to remove snow with bulldozer and trucks, operation fund will have to pay. If there is not enough money from your budget, the choice will be

- to borrow from contingency fund,
- assess co-owners or
- Use “surprise” fund if any.

Other frequent “unforeseen expenses” we hear about concern personal and social security obligation. Replacing some person working for the syndicate can be expensive. CSST premiums may increase etc.

Unforeseen expenses – professional fees

Another category of unforeseen expenses that the syndicate should factor into its budget planning are professional fees. The syndicate may require the services of various types of professionals, be it a lawyer, notary, engineer, architect, experts or others.

In some case a contentious issue concerning the co-ownership may require the syndicate to seek out the advice and opinion of a legal professional.



Depending on the complexity of the issue, fees for legal opinions can run from a few hundred to a few thousand dollars. The syndicate may require the services of a lawyer to send letters of demand to

one or more co-owners during the year, sometimes on short notice. All this can add-up quickly during the course of a year.

If the matter isn’t settled, the syndicate may need to take legal action against a co-owner, or may need to hire the services of a lawyer to defend it in legal proceedings brought against it which are excluded from its civil liability insurance coverage. Predicting the costs of litigation is not an exact science and can quickly mount. If the syndicate plans for such situations it should budget an amount under unforeseen expenses just to make sure.

The services of other professionals such as engineers, architects and building inspectors may be required without warning. Their expertise may be required in situations where a defect or damage to the building is discovered in the course of other work ordered by the syndicate. The problem may be serious and expert advice is required quickly, so the syndicate should be prepared to pay the necessary fees to obtain professional advice and even supervision of the work in certain cases.

Unforeseen expenses – insurance matters

Another unforeseen expense which is often overlooked and only dealt with when it arises is insurance claim deductibles.

As you recall, a deductible is an uninsured initial amount of an insurance claim. In other words, it is the initial amount excluded from the claim that the insurer will not pay.

Because a syndicate may often feel very secure in the fact that it has taken out good insurance coverage and feels well protected against all the usual risks such as fire and water damage, the payment of a deductible if often far from our thoughts and is not part of the syndicate’s budget planning.

Insurance companies have been moving towards higher premiums for some time now and the cost of property insurance coverage is on the rise. With this re-adjustment, insurance holders are faced with the prospect of high premiums for new coverage, or an increase in the cost of existing coverage. As you well know, the costs of coverage goes up with the insurer’s perceived level of risk, especially if the syndicate has made claims in the past, whether major or minor.

The insurer may offer a lower premium to the syndicate if it agrees to accept a higher deductible. If the syndicate makes an insurance claim under the policy for water damage, the insurer compensates the syndicate for the cost of the damage after subtracting the deductible. Then the syndicate faces the prospect of having to make up the difference.

If we forget for a moment that it may be possible for the syndicate to recover this amount by taking legal proceedings against the person whose fault or property caused the damage, the difference between the indemnity and the deductible can represent a significant short term expense for the syndicate.

Add to this that the syndicate may face the prospect of more than one claim within its financial year and we have a situation where the syndicate may need to assume, even for a short time, the costs of multiple insurance deductibles.

¹ There can be different shares to pay for common portion of exclusive use; this we shall talk about in another text.

² Court of appeal decided that this kind of clause in the civil code is of public order of protection meaning that with 100% of the co-owner’s vote it can be less.

► Never assume that the syndicate will always be able to recover its deductible; the damage may not have been caused through the fault of a person or his property. Absence of fault or of a party at fault means that the syndicate has to assume the expense.

A syndicate that plans carefully should include an amount for such eventualities in its budget for unforeseen expenses and review it every year to account for changes in the terms of coverage, or even a change in insurer.

Be prudent

As stated before, the contingency fund cannot be used for unforeseen expenses except in a way of lending money to the operation fund.

It is very easy to understand the importance of having a fund for unforeseen expenses, because the syndicate that did not plan carefully will be tempted to dip into its contingency fund to pay for the total costs of the repairs. This can cause an enormous setback for a Board who did budget only a small share of real needs for the contingency fund each year. Even a syndicate that has a healthy contingency fund can be adversely affected if it takes money away from the fund which was earmarked for other purposes.

From a budgetary and accounting perspective it is easy to see that in such a case the syndicate's general account would then owe money to the contingency fund, with the solution being for the syndicate to reimburse the money.

For the peace of mind

The syndicate that creates a fund for unforeseen expenses will have money on hand to avoid just such a situation.

This type of planning will require the syndicate to include an amount for unforeseen expenses in its yearly operations budget and ensure that the available funds are topped-up if used during the course of the year. This will obviously entail an increase in the common expense budget with the end-result being an increase in the dollar amount of each co-owner's share of the common expenses.

However, our philosophy is that the co-owner's interest are better served in the long term through the payment of higher common expenses for this purpose rather than leaving themselves exposed to a possible special assessment which may be required at a less than opportune moment for the co-owner.

How much?

How much money should an unforeseen expenses fund have?

Actually you should have two unforeseen expenses funds: one for expenses arising from the co-ownership. Those are related to the fact that you are a syndicate of co-ownership and the obligation you have like special meetings of co-owners, legal and other professional fees etc.

The second would be for the operation of the building itself. These expenses are the same as if your building would be rental for example: up keeping and maintenance.

In the first instance, we consider that all syndicate of co-ownership, big or small, should build with time a (minimum) 50,000\$ kettle. Lawyers' fees are the same for two or two thousand unit's condos.

The amount to build in the second fund will depend of your operation budget. This one is really a "just in case" like: to repair the garage door that broke 5 times instead of one this year or the transport of to many snow, or replacement of multiple bulbs in corridor, etc.

The whole matter of budgeting for such situations is a question of appealing to the common sense principle of setting money aside for the proverbial rainy day. It is far too easy to adopt a easy-going attitude and say that "we'll deal with problems when they arise"; this is fine if money is easily available, but for many the expense will come at an inopportune moment.

To whom belong the funds?

You were expecting this question from the beginning weren't you?

Well, contrary to the money in the contingency fund that belongs to the syndicate and cannot remit to anyone, the unforeseen expenses fund or funds belong to co-owners. Meaning that when selling, the vendor may require from acquirer to refund his share in this or these funds. This can be done when signing at notary or through real estate agents.

We even know syndicates that prefer to refund directly the outgoing co-owner for his share when he sells conditioning for acquirer to pay directly the syndicate for the same amount. Any recipe is good. ►



EXPERTISE • SÉCURITÉ • CONFIANCE
À VOTRE SERVICE DEPUIS 1978

DUMOULIN & ASSOCIÉS
RÉPARATION DE BÉTON LIMITÉE

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

info@dumoulinetassocies.com
www.dumoulinetassocies.com

Services exclusifs offerts par l'ASCQ



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

BONNE NOUVELLE

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

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

CONDO réseau

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

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



Condo rénovation

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

www.coproprietairesquebec.org

CONDO comptable

Services de comptabilité à distance pour petits syndicats.

CONDO comptable plus

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

www.condocomptable.com

CONDO énergie

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

infocondomarketing.ca

Une question de destination : Qu'est-ce qu'une famille?



Si l'acte constitutif de votre déclaration de copropriété définit la « destination de l'immeuble » à peu près à ceci :

- a) L'immeuble en copropriété est réservé pour une utilisation résidentielle; ou
- b) L'immeuble en copropriété est à vocation résidentielle pour une occupation familiale; ou
- c) Les parties privatives doivent être occupées bourgeoisement¹.

Et qu'en plus, on lit:

- d) « La location de chambres est interdite ».

Que voulez-vous de plus pour comprendre qu'un appartement chez ces syndicats doit être occupé par une famille seulement?

Première surprise!

Vous avez raison et vous aurez raison jusqu'au jour où un de vos copropriétaires loue à neuf étudiants en vous disant que ces étudiants (disons) universitaires forment « une seule famille ». « Pardon? » Dites-vous? « Oui! Oui! Réponds votre copropriétaire, c'est une famille étudiante! ».

Deuxième surprise!

Vous aurez aussi raison jusqu'à ce qu'un autre copropriétaire, questionné sur la présence d'une personne vraiment pas de la même descendance que les autres occupants de l'appartement « Ce n'est pas un chambreur, c'est un ami en visite! »

Wow! Vous dites-vous : qu'est-ce qu'on fait avec ça?

Nos voisins c'est chez nous

Voilà la situation à laquelle a été confronté un condominium corporation de l'Ontario². Deux fois et non pas une seule³.

Vous allez vous demander ce que deux jugements de l'Ontario viennent faire dans nos histoires du Québec. Sachez que la Cour

d'appel de l'Ontario a reconnu la justesse des décisions de leur Cour supérieure. Un jugement de la Cour d'appel de n'importe quelle province crée de la jurisprudence si le sujet résolu peut s'appliquer ailleurs. C'est le cas ici.

La définition d'une famille en Ontario est la même définition pour le Québec. Voici comment la Cour d'appel de l'Ontario a défini la « famille » : famille signifie une «*unité sociale composée des parents, qu'ils soient mariés ou non pourvu qu'ils vivent ensemble de façon continue et leurs enfants, qu'ils soient naturels ou adoptés, et comprend tous les autres parents, ascendants, descendants ou collatéraux s'ils vivent avec le groupe principal*».

La Cour d'appel a confirmé cette définition de la famille et l'a amplifiée en précisant que chacun des occupants d'une unité (appartement) doit être lié avec les autres par le sang ou par la loi⁴.

La Cour d'appel a également confirmé que cette définition ne viole pas une ou plusieurs des prescriptions du Code des droits de la personne de l'Ontario que nous appelons au Québec « Charte des droits de la personne et de la jeunesse ».

Ces arrêts⁵ ont réglé un problème de définition du terme « famille » dans la notion de « destination » d'un acte constitutif d'une déclaration de copropriété; ontarienne comme québécoise comme canadienne.

Mise à jour de votre déclaration

Nul besoin de vous rappeler qu'au moment où vous moderniserez le texte de votre acte constitutif, ce qui se fera nécessairement un jour ou l'autre, ce serait intéressant d'ajouter la définition de la « famille » telle que statuée par le tribunal. Ceci permettra d'éviter de grandes discussions avec les Thomas qui ne vous croient jamais sans de solides preuves.

Mais rien ne presse, car écrivez ou pas dans votre acte constitutif actuel cette définition de « famille » s'applique. La jurisprudence est là. ►

Qu'est-ce qu'une famille?

► Un troisième cas⁶

Il y a une troisième décision ayant soulevé la question de la « famille »; cette fois à Toronto. Toujours en Cour d'appel qui est constante avec elle-même. Nous introduisons cette affaire pour une autre raison. La copropriétaire Chan a installé des doubles serrures de sécurité sur sa porte d'entrée alors que la déclaration interdisait de doubler les serrures.

Sachez que la Cour d'appel de l'Ontario, comme celle du Québec dans plusieurs autres causes rapportées dans ce magazine, a reconnu la primauté de l'acte constitutif sur le désir d'un copropriétaire de sécuriser sa partie privative.

Comme le tribunal l'a souligné, la porte d'entrée d'une partie privative est une partie commune. À usage restreint peut-être, mais partie commune tout de même. L'Ontario et le Québec (comme toutes les provinces d'ailleurs) ont à peu près les mêmes règles de base. Certaines applications diffèrent, mais la base est la même.

Faites valoir vos droits sinon la théorie de la « vitre brisée » pourrait vous hanter...⁷

Le cas des chambreurs

Maintenant qu'en est-il de ces personnes qui habitent une partie privative sans qu'en apparence du moins elles ne donnent pas de signes de parenté avec les copropriétaires ou locataires occupants les lieux de façon permanente.

Si votre déclaration interdit de louer des chambres, il est possible que cette « personne qui vous semble sans rapport » soit un chambreur. Comment savoir?

Dans ces cas, l'enquête peut s'avérer un peu plus ardue.

Questionné le copropriétaire (ou locataire) pourrait vous répondre qu'il s'agit d'un cousin, ou d'un demi-frère issu de sa mère alors qu'elle était en voyage ou autre raison qui pourrait faire cadrer le personnage dans la notion de « famille » discuté ci-avant.

Dans les cas qui nous furent rapportés, le succès de la démarche est venu du « chambreur » lui-même qui n'est pas trop gêné de déclarer qu'il paye « tant » par semaine (ou mois) pour le privilège d'occuper une chambre dans l'appartement. Le « chambreur » a tout intérêt à dévoiler son statut pour ne pas se faire prendre dans des débats de « condo » auxquels il refuse d'être associé.

Procédure

Si vous réussissez à découvrir le statut de chambreur, vous devriez immédiatement faire l'une de deux choses.

- a) Si l'occupant est le copropriétaire, vous lui expédiez une mise en demeure (toujours par écrit) en l'informant des dispositions de l'acte constitutif qui interdit les « chambreurs » et l'informez que s'il ne se conforme pas dans les vingt (20) jours, vous verrez à faire protéger les droits du syndicat;
- b) Si l'occupant est un locataire, vous procédez de la même manière sauf qu'il faudra envoyer une copie de la mise en demeure au locataire et une au copropriétaire; avec le même délai au locataire.

Si jamais rien ne bouge, alors :

- a) Dans le cas du copropriétaire occupant c'est l'article 1080 C.c. qui s'applique et l'injonction est de rigueur;

- b) Si c'est un locataire, c'est l'article 1079 qui s'applique et vous demandez à la Régie du logement d'annuler le bail.

Évidemment, si votre acte constitutif contient une ou des clauses pénales, vous pouvez les appliquer; sans oublier vos frais administratifs pour chacune des mises en demeure expédiées. Les frais administratifs sont au règlement d'immeuble. ►

⁶ Chan c. Toronto Standard Condominium Corporation No 1834 (6 janvier 2011) 2011 ONSC 108 (CanLII)

⁷ Voir texte dans ce Bulletin traitant de cette théorie

Projet de rénovation ou de construction?



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

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

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

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

RONA
Pour bien faire

¹ Il y a plusieurs définitions du terme un peu archaïque « bourgeoisement »; il voudrait dire : habitation sans droit de commerce ni d'industrie.

² Merci à Me Jim Davidson du bureau Nelligan O'Brien Payne LLP, d'Ottawa qui, dans la lettre CONDO LAW de son bureau, nous a permis de connaître ce dossier. Une partie du texte vient de cette lettre. Avec permission.

³ Nipissing Condominium Corporation No 4 c. Kilfoyl & als (Les étudiants) 2010 ONCA (Can LII) et Nipissing Condominium Corporation No 4 c. Simard ; 2009 ONCA 743 (La famille étudiante aussi combinée à la requête du copropriétaire Simard de passer par l'arbitrage plutôt que par le tribunal). Les deux causes traitent des locataires qui ne forment pas une famille.

⁴ Il n'est pas question des familles d'accueil dans ces jugements, mais nous croyons que les tribunaux considéreraient peut-être la situation d'une famille d'accueil contre rémunération comme du commerce. Mais il n'y a pas de décision là-dessus.

⁵ Un jugement de la Cour d'appel se nomme arrêt.



Par Gérald Denoncin

LA GESTION D'UN SINISTRE

(1^{ère} partie)

Dans notre magazine, édition été 2012, nous vous avons parlé de la responsabilité des copropriétaires selon le Code civil du Québec, mais aussi de leur responsabilité contractuelle résultant de certaines clauses dans la déclaration de copropriété. Il s'agit d'une des étapes du long parcours d'un syndicat en cas de sinistre. À l'association, nous avons régulièrement des membres qui nous appellent à propos de la gestion d'un sinistre et, plus particulièrement, à propos des obligations du syndicat. Examinons cela ensemble!

Nous constatons fréquemment que la plupart de nos membres se questionnent quand survient un sinistre chez eux. Qui fait quoi? Qui paie quoi? Qui est responsable? Qui répare? Comment procéder et dans quel ordre?...

Nous pensons donc utile de reprendre, dans ce texte, les éléments essentiels, tant sur le plan légal que pratique, qui concernent la gestion d'un sinistre depuis sa naissance jusqu'à sa conclusion.

Nous n'avons pas la prétention, dans ce même texte, d'aller dans les moindres recoins et exceptions, mais à tout le moins de vous

donner les bases suffisantes pour pouvoir gérer un sinistre en toute confiance et sérénité.

Considérez ce texte comme une espèce de liste de vérification à avoir avec vous en cas de sinistre.

... ET LE DÉLUGE FUT

Il est 4 heures du matin, l'immeuble est tranquille et tout le monde dort à poings fermés. Vous êtes administrateur d'un immeuble de 50 unités privatives à usage résidentiel et votre téléphone sonne. ►

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
www.etancheitetotale.ca

Hydro Solution

Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Avantages à la location

- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre garanties à vie
- Option LOCATION PLUS : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans

Avantages à l'achat

- Garanties : Réservoir : 10 ans, Éléments et thermostats : 10 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments (60 G)**
- Soumission personnalisée

On le loue !

On l'achète !



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

Montréal : 514 353-0077 • Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077
infohs@hydrosolution.com • www.hydrosolution.com



► Dans une situation urgente, la toute première chose à faire est de maîtriser la source ou la cause du sinistre (fermer les valves d'entrée d'eau par exemple). Ensuite, allez à l'étape 2

C'est la propriétaire d'un condo qui habite au 7^e étage.

En panique, elle vous explique qu'il y a de l'eau qui coule du 8^e étage et que son condo est sous 2 pouces d'eau.

Quelles sont les premières mesures à prendre?

1- PREMIÈRE ÉTAPE : QUI FAIT QUOI!

La première chose à faire est de vous rendre en urgence sur les lieux ou d'y envoyer quelqu'un qui pourra vous faire rapidement un rapport sur la situation et prendre les premières mesures d'urgence tout en restant en contact étroit avec vous.

Pourquoi ne pas appeler les pompiers tout de suite? Simplement parce que, bien souvent, le propriétaire qui reçoit l'eau sur la tête est en panique et que sa perception des choses risque d'être biaisée en votre défaveur.

Advenant que la porte du condo du 8^e étage ne s'ouvre pas parce que le propriétaire est absent, vous pouvez, s'agissant d'un cas d'urgence, ouvrir la porte :

- Soit que vous ayez la copie de clé
- Soit en défonçant la porte
- Soit en appelant un serrurier (mais avez-vous le temps d'attendre?).

Assurez-vous, toutefois, d'avoir un témoin avec vous (la dame du 7^e qui vous appelle, par exemple) afin qu'on ne puisse vous accuser d'avoir volé ou détérioré quelque chose.

Dans l'hypothèse de départ, il est important de couper l'eau, soit à l'étage, si vous le pouvez, soit au niveau de la valve principale (qui se trouve la plupart du temps dans les sous-sols au rez-de-chaussée).

S'il s'agit d'un gicleur, votre système d'alarme général se sera mis en fonction et les pompiers devraient, en principe, déjà être sur place.

Ils auront probablement déjà défoncé la porte du condo du 8^e étage et fermé l'arrivée d'eau, soit à l'étage, soit à la valve principale.

La toute première étape est donc, bien entendu, de mettre fin à la cause du sinistre, lorsqu'il s'agit d'une situation immédiate et qui ne peut attendre.

Dans certains cas, le sinistre survient à la suite d'une infiltration d'eau par les éléments naturels (pluie, par exemple), et il n'y a rien que vous puissiez faire pour arrêter la pluie.

Dans ce cas, vous prendrez, bien entendu, les mesures requises pour limiter les dommages et atténuer, au maximum, la cause du dommage.

Dans d'autres cas, il sera important de faire appel aux premiers répondants, à savoir les pompiers. Nous parlons ici, d'une inondation importante ou d'un feu, par exemple.

Dans tous les cas, ce point devra être suivi. Que le sinistre soit de grande ampleur ou de petite ampleur, ultimement, il incombera au syndicat de prendre toutes les mesures pour faire cesser la cause du sinistre.

En effet, rappelez-vous que la mission du syndicat est la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes (article 1039 du Code civil).

Vous avez bien lu « LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE... ». Il n'est pas ici question de la conservation des seules parties communes, mais bien de l'immeuble dans son entièreté.

Cela signifie donc que le syndicat a le devoir, en cas de sinistre, d'intervenir également au niveau des parties privatives pour faire cesser la cause du sinistre si le propriétaire de cette partie privative n'a pas déjà pris cette mesure.

2- ON LIMITE L'ÉTENDUE DES DOMMAGES

Une fois que la cause du dommage est arrêtée, il est important de prendre les mesures pour limiter l'étendue du dommage. ►



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



ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

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

Lionel Boucher, GCE

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

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

RICHARD LAVOIE AVOCAT

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

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

LE GROUPE

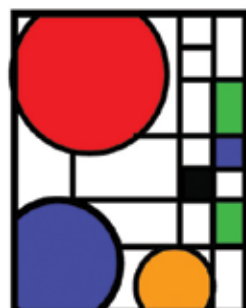
VERTDURE

n°1 EN TRAITEMENT
DE PELOUSE AU QUÉBEC!

1 888 735-6873

ZARATÉ+LAVIGNE ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com



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

FDP 360
Fonds de prévoyance pour copropriété
[FDP 360.com](http://FDP360.com)

COSSETTE & TOUCHETTE Inc.
www.cossettetouchette.com
info@cossettetouchette.com
T. 514.519.1573 F. 514.758.5141

CABINET PARTENAIRE DE



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

PATRICK MÉNARD Président
Courtier en assurance de dommages

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

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



Thierry Ségard
Directeur Québec, Sciences du bâtiment

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

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

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

1-866-943-AMEC

► **Rappelez-vous que la mission du syndicat est : conservation de l'immeuble, entretien et administration des parties communes (article 1039 du Code civil). Il appartient au conseil d'administration de prendre en charge le dossier d'un sinistre et de le régler.**

Dans notre hypothèse de base, vous ferez appel à une compagnie spécialisée dans l'intervention après sinistre afin que celle-ci puisse mettre en place des équipements adéquats pour limiter les dommages causés par l'eau et prenne certaines mesures afin d'aider l'assèchement des lieux (exemple : Groupe Miro, RSB...).

Dans le cas d'un sinistre autre que par des infiltrations d'eau ou une inondation, ces mêmes compagnies appliqueront d'autres processus pour limiter l'étendue des dommages.

Il convient de se rappeler que l'assureur qui interviendra, quel qu'il soit, acceptera de couvrir les dommages survenus au cours du sinistre (pour autant que ce soit prévu dans la police), mais sera aussi sensible aux mesures que vous aurez prises pour limiter le dommage.

La seconde étape du processus de gestion d'un sinistre est de limiter le dommage ou faire en sorte qu'il ne s'aggrave pas.

Cette étape du processus de gestion de sinistre est essentiellement requise pour les dommages importants.

Il va de soi que si vous avez une petite infiltration d'eau dans un mur ou un plafond sans même que le plancher ne soit touché, il n'est pas requis de faire intervenir ces compagnies spécialisées.

3- LES ASSURANCES :

C'est à ce stade-ci que beaucoup de nos membres s'enfargent dans les fioritures du tapis et nous appellent.

- Faut-il faire une déclaration à l'assurance?

Si nous nous en référons au Code civil du Québec, il semble que la réponse à la question soit « OUI ».

Voici ce que le Code civil nous dit :

« 2470. L'assuré **doit** déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance. Tout intéressé peut faire cette déclaration lorsque l'assureur n'a pas été ainsi informé et qu'il en a subi un préjudice, il est admis à invoquer, contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la **déchéance** du droit à l'indemnisation dans un tel cas. »

Mais, allez-vous réellement faire une telle déclaration, sachant que cela peut engendrer une augmentation de prime, que cela fera une tache à votre dossier d'assurance, alors que les dommages sont (peut-être) inférieurs au montant de la franchise. Question pour le conseil : Allez-vous faire une déclaration à votre assureur alors qu'une simple feuille de Gyproc est à remplacer au plafond, à sabler et peindre ensuite, et alors que votre franchise est, par exemple à 10,000 \$? Doit-on vraiment faire une déclaration à l'assurance lors de tout sinistre, même le plus minime?

On dénonce oui ou non?

Nous (l'ASCQ) pensons que « NON ». Ce que dit la loi c'est de déclarer rapidement le sinistre si vous voulez que l'assureur couvre. À l'inverse, si vous n'appellez pas rapidement l'assureur, il ne couvrira pas le sinistre. C'est donc une décision du conseil d'appeler l'assureur ou non. Relisons l'article 2470 C.c.

...lorsque l'assureur n'a pas été ainsi informé (du sinistre) et qu'il en a subi un préjudice, il est admis à invoquer, contre l'assuré, toute clause

de la police qui prévoit la **déchéance** du droit à l'indemnisation dans un tel cas.

Ceci signifie qu'advenant une non-dénonciation à l'assureur et qu'en cours de travaux vous découvrez que le dommage est beaucoup plus important que cru au départ, il se peut que votre assureur refuse de couvrir le dommage.

Cela ne veut toutefois pas dire que le refus de l'assureur est automatique. Il doit en effet démontrer qu'en ne faisant pas une déclaration, vous lui avez causé un préjudice.

Ce préjudice proviendrait, par exemple, du fait que l'assureur n'est plus en mesure de démontrer l'origine du sinistre et, le cas échéant, réclamer remboursement au responsable, ou encore qu'il ne puisse établir avec certitude l'étendue du dommage ou le fait que le dommage constaté provienne de la même cause ... etc.!

C'est un choix et non une obligation de déclarer un sinistre à l'assureur. Avant de décider, évaluez ou faites évaluer, par un entrepreneur par exemple, l'ampleur possible des dommages.

S'il subsiste des doutes sur le montant final possible et que ça dépasse votre montant de franchise, vous devriez déclarer. ►

Prochaine parution :

LES RESPONSABILITÉS

Gérald Denoncin est un ex-avocat membre du Barreau de Belgique qui entreprend ses équivalences pour être avocat au Barreau du Québec. Entretemps, il est gestionnaire d'immeubles en copropriété.

FIBRE DE VERRE

LA DERNIÈRE FENÊTRE QUE VOUS INSTALLEREZ



8 fois plus forte que le PVC

2 fois plus forte que l'aluminium

500 fois moins conductrice du froid
que l'aluminium

Coefficient de dilatation presque nul
Le PVC se dilate 7 fois plus et
l'aluminium 2 fois plus

LE GROUPE
FENESTRA
GROUPEFENESTRA.COM
1.800.994.6404

RBQ : 8293-2476-53

L'Ontario se cherche : Pas toujours plus beau chez le voisin!



Le Québec a modernisé sa loi sur la copropriété en 1994. L'Ontario, en 1998. À cause de la structure corporative du régime Ontarien et de sa base de Common Law, il était temps, car le système pré 1998 menaçait de s'effondrer. On y a déploré de nombreuses faillites dans lesquelles des milliers de personnes perdaient leurs investissements.

Révision

Sauf qu'à vouloir trop bien faire, ils en ont mis vraiment « épais ». À tel point que le monde de la copropriété étouffait sous la rigidité de la loi, le gouvernement a décidé de la revoir. Et, ça presse.

L'annonce du gouvernement Ontarien fût faite à l'été 2012 et souhait est exprimé que la loi nouvelle devrait être adoptée en 2014. Notez toutefois, que contrairement au Québec, l'Ontario et toutes les autres provinces de la common law et du strata condominium ne connaissent pas la notion de destination. Donc, le Condominium Act qu'on veut réformer touche uniquement la copropriété résidentielle.

Déjà trois rencontres de consultation furent organisées sous l'égide du ministre des Services gouvernementaux avec les gens du milieu tels que les copropriétaires, administrateurs, gestionnaires et des gens de l'industrie (l'association des bâtisseurs de maisons de l'Ontario et l'Association du développement des immeubles et terrains qui seraient (peut-être) l'équivalent ici de l'association Provinciale des Constructeurs d'Habitation du Québec (APCHQ) et de l'Association de la Construction du Québec (ACQ). Par ordre d'importance, les thèmes des préoccupations sont :

- 1- Trouver un système peu coûteux de résolution des conflits :
 - a. Comme au Québec et partout, le coût de la justice est inabordable pour la très grande majorité des condominiums corporations (Ontario) et les syndicats de copropriété (Québec);
- 2- Structurer des guides de gestion financière, particulièrement dans le domaine de la gestion des fonds de prévoyance insuffisamment approvisionnés;
 - a. Il faut savoir que l'Ontario a un système particulièrement complexe d'administration des fonds de prévoyance. Malgré deux réformes, cette gestion du fonds de prévoyance est dispendieuse et souvent inefficace, car on a transféré le pouvoir du conseil de fixer les charges vers les copropriétaires;

- 3- Les consultations ont relevé une gestion professionnelle, incluant l'autogestion, globalement déficiente;
- 4- On note aussi l'absence de normes concernant les gestionnaires que l'on considère sous-qualifiés et on souhaiterait qu'il y en ait;
- 5- Préoccupation concernant la protection des consommateurs et l'actuel processus de divulgation des informations aux proposants acheteurs;
 - a. Au contraire du Québec, il n'y a pas de registre du syndicat comme au Québec. C'est pourquoi il y a le status certificate et ses 19 questions en Ontario; questionnaire copié



¹ En Ontario, les copropriétés sont des condominiums. « Condominium » vient du latin « cum dominion » qui se traduit par « avec souveraineté. On utilise le mot « condominium » pour désigner la gestion conjointe d'un territoire donné par plusieurs états souverains. Wikipedia nous informe que l'Allemagne et le Luxembourg gèrent en condominium le fleuve Moselle. Au Canada ce serait l'équivalent de la gestion conjointe avec les USA des Grands Lacs.

² En Ontario il n'y a qu'un ministère pour s'occuper de la copropriété. Au Québec, à l'exclusion du ministre de la Justice (code civil) il y a le ministre du travail (Régie du bâtiment, Code de la construction; etc.) le ministre des Affaires municipales et quelques autres pour des aspects, mineurs)

³ Leurs vrais noms sont en anglais: Ontario Home builders association (OHBA) et Building industry and land development association (BILD)



- par les notaires et agents d'immeuble d'ici alors qu'ils tentent de vous imposer l'obligation de répondre;
- Avec notre registre du syndicat (article 1070 C.c.), tout proposant acheteur ou son mandataire n'a qu'à consulter le registre pour avoir réponse à toutes ses questions sauf l'état des charges de celui qui vend qu'il aura par l'effet de l'article 1069 C.c.
- 6- Tous les aspects de la gouvernance (mot à la mode depuis quelques temps) d'une copropriété;
- Ceci peut concerner les services à rendre aux personnes ou aux biens; les relations avec les autorités (ville, pompier, évaluation, zonage; etc.);
 - Comme au Québec, il y a plusieurs catégories de copropriétés. Le comité consultatif ontarien veut revoir les structures de l'ensemble des immeubles résidentiels, peu importe le style, de forme et d'importance.

Gestion

Comme au Québec, l'Ontario s'interroge sur les systèmes de gestion et la qualification de ses gestionnaires.

Il faut dire que l'Ontario a connu de vraies fraudes dont une de près de 15 millions \$ (peut-être même 20 millions \$ car les enquêteurs n'ont pas fini leur travail). Au Québec, nous avons aussi connu des employés gestionnaires et des compagnies professionnelles qui ont détourné des fonds mais l'Ontario comme le Québec n'y pourra rien.

Si les Maddoff et Earl Jones de ce monde ont pu déjouer les lois super rigides des surveillants financiers des États-Unis et du Canada comment pensez-vous qu'une simple petite loi pour de simples petits budgets de copropriété pourra empêcher des dérapages?

En Ontario, comme au Québec et ailleurs en Amérique, il y a des formations et des encadrements suffisants pour former des professionnels de la gestion.

Reste aux syndicats de copropriété de choisir ce dont ils ont besoin. C'est certain qu'un vrai professionnel formé dans nos écoles comme CEGEP St-Laurent et l'Université McGill et membre de la CORGEC vaut plus cher. Pas certain que tout le monde veut payer plus cher mais il y aura toujours une clientèle pour la qualité.

Sauf qu'on n'a pas besoin de loi pour cela. Il faut se rappeler que l'immeuble du syndicat de copropriété est privé et que toute dépense est faite avec de l'argent déjà taxé.

Nous pensons que vous êtes assez matures pour décider de vos besoins. ►

⁴ Corporation des gérants de copropriété du Québec affiliée à l'ASCO

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

Calfeutrage?

(514) 624-6536

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

Licence RBQ : 2543-4697-04 arguss@videotron.ca

NCP

Services conseils en travaux de restauration

Montréal 514 527-7333

Québec 418 931-4514

Gatineau 819 664-0628

consultantsNCP.com

SA CONSTRUCTION
RESTAURATION ET RÉFÉCTION DU BÉTON

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

450-638-8610

www.saconstruction.ca

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 RBQ : 8277-0802-03

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 Page 1 : 613 780-1611
www.sogeco.ca

AIR ÉLITE

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

Robert Flowers

(514) 878-3828

Spécialiste en conduits de sècheuse

514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net

ENGITEC INC. GROUPE ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

• GESTION IMMOBILIÈRE
• PROPERTY MANAGEMENT

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

Anthony Pradel
Directeur de la Division Commerciale
Director of Commercial Division

Ligne Directe / Direct line
514 839.1314
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 License RBQ : 8360-5220-01

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

Information et soumission :
1 877 903 0800

Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

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

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



COMMUNICATION
CondoMARKETING

Fédération des
copropriétaires
du Québec

ASCQ
L'Association des syndicats
de copropriété du Québec

► Les Soirées du CONDO

En soirée, 19 h 00 - 21 h 00
255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5
(métro Crémazie Nord)

2 mai 2013

Thème : La sécurité de nos piscines et gymnases
Conférenciers : Daniel Delorme (Odyssée Aquatique)
Ralph François (Cyclide)

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

6 juin 2013

Thème : Les travaux d'envergure
Conférenciers : Michael Gaucher (RSB)
Pascal Hogue (Toitures PME)

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

► Les CONDOSWeek-end

Samedi du 20 avril 2013 / 8 h 30 - 12 h 00
Château Royal, 3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec) H7V 1X2
(Stationnement gratuit)

Thème : Gestion des sinistres

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

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

ASCQ Formations

2013

FORMATIONS INTERNES – 49 \$ par participation + taxes

ENDROIT – 255, boul. Crémazie Est, bureau 750, Montréal (Québec) H2M 1L5

Session : 18 h 45 à 21 h 00

DATE	THÈME
MARS 2013	
21 MARS	FONDS DE PRÉVOYANCE
AVRIL 2013	
11 AVRIL	LES LOCATAIRES
18 AVRIL	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
MAI 2013	
9 MAI	LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES
16 MAI	LES NUISANCES
JUIN 2013	
13 JUIN	LA GÉRANCE
20 JUIN	LA GESTION DES CHARGES COMMUNES

FORMATIONS EXTERNES – 79 \$ par participation + taxes

INSCRIPTION : 8 h 15 (petit déjeuner continental inclus)

Session : 8 h 45 à midi

ENDROIT	THÈME
BROSSARD – 13 AVRIL 2013	
Centre de Formation DIX30 6000, boulevard De Rome Brossard (Québec) J4Y 0B6	ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
GATINEAU – 27 AVRIL 2013	
Best Western Plus 131, rue Laurier Gatineau, Qc J8X 3W3	ASSURANCES
MONTRÉAL – 11 MAI 2013	
Le Carlton Centre d'événements 8860, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 3C8	REGISTRE DU SYNDICAT
QUÉBEC – 1^{ER} JUIN 2013	
Hôtel Le Classique 2815, boulevard Laurier Québec (Québec) G1V 4H3	ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES



M. Michel G. Charlebois

Aucune inscription
sur place.

Information
et confirmation
de participation :

Josée Charlebois,
514.866.3557
800.568.5512
Courriel :
ascq@ascq.qc.ca

Vicky Blackburn,
514.380.8398
418.780.9803
819.439.8062
info@condo-
marketing.ca
Télécopieur :
514.866.4149

10^e Classique de golf annuelle
Mardi 27 août 2013

Les administrateurs des syndicats
membres participent gratuitement.
Inscrivez-vous maintenant,
les places sont limitées

Tél. : 514 380-8398
Fax : 514 866-4149

AU CLUB DE GOLF LES ÎLES
255, Île Ste-Marguerite,
Boucherville (Québec)
J4B 9Z7

25^e Colloque annuel



RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT!
THÈME
ORGANES DE DÉCISION :
le conseil d'administration
et l'assemblée des
copropriétaires.

Pour information et inscription :
1 800 568-5512



9 NOVEMBRE 2013

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

OFFRE SPÉCIALE
Avant le 1^{er} juillet 2013

DEUX POUR UN
79 \$ pour deux inscriptions du même syndicat
OU
49 \$ pour une inscription
(Taxes en sus)

Prix régulier à compter
du 1^{er} juillet 2013 : 79 \$ + taxes

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



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

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



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

Autour des tribunaux

Notre immeuble est privé Notre déclaration est un contrat

Un arrêt de la Cour d'appel du Québec aura un impact considérable pour les syndicats de copropriété aux prises avec un mauvais payeur : si vous avez une clause rendant responsable les copropriétaires des frais extrajudiciaires (avocats) encourus pour les collecter, vous serez remboursés.

Évidemment, plusieurs d'entre vous vont hausser les épaules et vous dire que ce n'est pas une grande nouvelle, car c'est bien logique d'être remboursé si un copropriétaire ne paie pas et cause des frais. Pas tout à fait!

Hypothèque légale du syndicat

C'est oublier une petite chose : les frais d'avocats encourus pour l'inscription d'une hypothèque légale – et tout le processus qui suit – ne sont plus récupérables en vertu des dispositions de l'article 2762 du Code civil qui se lit comme suit :

2762. *Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit de réclamer du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.*

Nonobstant toute stipulation contraire, les frais engagés excluent les honoraires extrajudiciaires¹ dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé.

Donc, si nous lisons bien le deuxième paragraphe de l'article 2762, nos frais d'avocats pour des hypothèques légales ne seraient pas remboursables. Sauf que.... La Cour d'appel vient d'entériner une décision de la Cour du Québec (hon. Keable) qui avait reconnu le droit du syndicat de se faire rembourser 13 838,55 \$ plus intérêts en frais d'avocat par une copropriétaire qui refusait de payer une augmentation de charges².

Faisons un peu d'histoire

Depuis la modification de cet article 2762 du Code civil en 2002, il y a eu plusieurs questionnements, surtout par les banques, sur la validité de cette clause vis-à-vis d'autres articles du même Code qui

Il est interdit de se faire rembourser les frais d'avocat pour inscrire et gérer une hypothèque légale, mais il est tout à fait correct de réclamer des dommages et intérêts si une clause de votre déclaration l'autorise.

► permettaient aux parties à un contrat de conclure des conditions entre elles. L'obligation de payer les frais d'avocat de la banque, quand un client ne payait pas son hypothèque, a toujours fait partie des clauses normales d'un contrat d'hypothèque.

Il faut dire que les banques, et surtout leurs avocats, ne se gênaient pas pour se servir sachant qu'ils seraient payés par la vente des actifs saisis. Nous soupçonnons qu'il y eut des cas un peu trop spectaculaires pour le législateur qui a réagi.

L'effet de cette législation touche tout le monde, incluant les syndicats de copropriété. Il n'est pas possible de se faire rembourser les frais d'avocat dépensés pour les hypothèques légales contre un copropriétaire. Point!³

Alors, comment on a gagné?

La Cour d'appel ayant dit qu'on (syndicat de copropriété) ne pouvait pas récupérer nos frais d'avocats pour des hypothèques légales, comment pouvons-nous dire – en même temps – que nous récupérons ces mêmes frais d'avocat?

Nous avons obtenu satisfaction tout simplement parce que les syndicats n'ont pas demandé d'être remboursés pour les frais d'avocat dépensés pour l'hypothèque légale, car c'est interdit; mais ils ont poursuivi le copropriétaire pour dommages-intérêts; demande basée sur une clause contractuelle du contrat signé entre les parties : la déclaration de copropriété.

Regardons un cas. La déclaration contient cette clause :

ARTICLE 95. *Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un avocat sont retenus par le syndicat suite à un défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété et ses modifications, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu des présentes, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans le cas où :*

Réclamation en dommages et intérêts

Voilà! Cette clause de la déclaration ne mentionne pas « hypothèque légale » ou « injonction » ou « autre »; elle dit « *M. ou Mme copropriétaire, si vous nous coûtez des frais d'avocat au syndicat, vous devrez nous rembourser.* » Cette clause dit : « *Si vous (M/Mme copropriétaire) causez un dommage au syndicat, vous devrez nous rembourser.* » C'est clair et la Cour d'appel du Québec l'a reconnu⁴ dans l'affaire Schnabel comme dans celle de Giguère en accordant le remboursement des dommages subis (frais d'avocats) et, s'il y avait eu lieu, d'autres dommages tels troubles et inconvénients, honoraires du personnel du syndicat pour le temps passé à préparer la cause, etc. N'oubliez surtout pas les intérêts! ►



¹ Les frais extrajudiciaires sont les frais d'avocats

² *Tiffany Towers Co-Ownership Syndicate c Schnabel (500-09-023105-125) : Voir Bulletin hiver 2011. Véritable saga : 8 dossiers devant les tribunaux : petites créances à Cour d'appel.*

³ *Ainsi en conclut un arrêt de la Cour d'appel du 12 septembre 2012 [Sheloykina c. SDC Les habitations Poupart; 2012 QCCA 1620] dans lequel il y a le paragraphe suivant : [13] (...) Il est vrai qu'il semble y avoir eu un malentendu entre les parties au sujet des honoraires extrajudiciaires (qui ne peuvent être réclamés, peu importe ce que prévoit la déclaration de copropriété, vu les articles 2667 et 2762 C.c.Q.), (...). Il faut dire que ce syndicat essayait de récupérer ses frais d'avocat pour l'inscription d'une hypothèque légale uniquement. Peut-être n'avait-il pas de clause en responsabilité (dommages et intérêts) ou peut-être les avocats du syndicat l'ont échappé, on ne sait pas.*

⁴ *Syndicat de copropriété Domaine Quatre-Saisons, échappé phase II c. Giguère; 2012 QCCQ 4102*

La déclaration de copropriété est un contrat

On pense souvent qu'une déclaration de copropriété est un document dicté par la loi. À tel point que les copropriétaires s'imaginent qu'ils sont pris avec ce qu'il y a dedans, aime, n'aime pas, il faut vivre avec.

Faux! Ce n'est pas tout à fait cela.

Un contrat spécial mais un contrat tout de même...

La déclaration est un contrat entre des personnes, physiques ou morales, comme le sont tous les autres contrats que vous signez ou concluez dans votre vie.

Vrai que, contrairement aux autres contrats, la déclaration doit répondre à des critères précis dictés par la loi : obligation de lister et décrire les fractions et y inclure une valeur relative pour chacune y mettre les conventions relatives à l'immeuble et à chacune des parties

Une déclaration de copropriété n'est pas un contrat d'adhésion. Les clauses se négocient entre copropriétaires dans les majorités prévues dans la loi.

communes et privatives, etc. Sans compter que, pour valoir quelque chose, elle doit être déposée au Bureau de la publication des

droits (Bureau d'enregistrement de l'ancien Code). Mais ceci étant dit et fait, la déclaration est un simple contrat, comme tous les autres.

Vous pouvez y mettre les clauses que vous voulez y compris des clauses d'amendes et de dommages et intérêts. Nous vous avons d'ailleurs suggéré des modèles de textes dans notre magazine, édition automne 2012, (page 9).

Dans le texte sur l'article 2762 Code civil de ce numéro, il y a aussi un modèle de clause qui n'est pas mauvais du tout. Nous le répétons pour éviter les confusions.

ARTICLE 95. *Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un avocat sont retenus par le syndicat suite à un défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété et ses modifications, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu des présentes, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans le cas où :*

- suite à des procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;
- suite à des procédures judiciaires, auxquelles le syndicat est partie, un jugement final mitige les honoraires et déboursés extrajudiciaires qui doivent être payés par le copropriétaire en défaut.

Ces frais sont payables au syndicat, à demande, par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. (...)

Cette clause de la déclaration contient aussi ce qui suit :

Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement

de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat. (NOUS SOULIGNONS).

De cela nous avons des doutes. Premièrement, une cotisation « spéciale » n'existe pas dans le Code civil. Ce que le langage populaire décrit comme « cotisation spéciale » est tout simplement une cotisation « ordinaire » payée différemment. Deuxièmement, depuis l'affaire *Wellisch*¹ dans laquelle le tribunal avait radiée une hypothèque légale, car les montants dus au syndicat par la copropriétaire n'étaient pas des charges communes, mais des charges (frais de câble et réparation de sonnette), il ne peut pas être inscrit une hypothèque légale pour autre chose que les « frais de condo » normaux.

Mais comme toujours, cette clause a sûrement été placée là (elle est dans le modèle de la Chambre des notaires) pour qu'un syndicat quelconque risquera un jour un grand dispendieux procès pour nous donner une réponse. Si vous n'êtes pas prêt à vous battre pour ce principe, considérez de ne pas mettre ce bout de phrase dans votre clause ou, si vous la mettez, considérez cela comme un outil pour faire peur à un copropriétaire nerveux. Ça peut accélérer le paiement de la dette.

Revenons à nos moutons

Ce grand détour pour vous faire comprendre qu'une déclaration de copropriété est un simple contrat qui peut être modifié en tout temps pourvu que les pourcentages requis soient obtenus et que personne ne conteste la décision prise par les copropriétaires².

Notre contrat (déclaration) n'est pas un contrat d'adhésion. C'est un contrat négocié librement qui peut être modifié à volonté par l'accord des parties. C'est notre avantage.

Contrat d'adhésion

Qu'est-ce qu'un contrat d'adhésion? C'est un contrat dont les clauses statutaires ne sont pas négociables. Un contrat qu'on vous impose. Par exemple, les contrats d'hypothèques sont, pour les consommateurs du moins, des contrats d'adhésion. Même chose pour les contrats de téléphonie cellulaire ou de financement de biens meubles.

Nous répétons : le contrat d'adhésion n'est pas négociable dans ses clauses standards; seules les modalités de ce contrat peuvent être négociées et faire l'objet d'une entente (durée, coût, mode de paiement, etc.).

C'est tout ce que la déclaration de copropriété n'est pas (un contrat d'adhésion). Sauf dans la partie que la loi impose, les copropriétaires peuvent la modifier en incluant ou en éliminant des clauses de conventions réglementaires ou de règlement de l'immeuble. ▶

¹ Condominium Briar Cliffe Association C. Wellisch; Bulletin Juin 2004

² Article 1103 C.c. qui permet à un copropriétaire de s'adresser à la cour pour faire annuler une décision de l'assemblée. Il faut inscrire dans les 60 jours de la prise de décision

LE CALFEUTRAGE c'est notre affaire!

Le choix du bon scellant et sa technique d'application sont déterminants pour l'étanchéité optimale de votre bâtiment. Estimation gratuite.

Travaux garantis!

LE GROUPE
FENESTRA
GROUPEFENESTRA.COM
514.993.3333
418.265.3330
819.328.3933
RBQ : 8293-2476-53



Préparez-vous car ça s'en vient!

LES TOURS D'EAU ET LA SANTÉ DES CITOYENS



lettres d'eau en suspension dans l'air et contenant la bactérie.
Cela agit ensuite sous une forme de pneumonie aiguë et parfois mortelle.

...ET DES TOURS D'EAU OU TOURS DE REFROIDISSEMENT


Les tours d'eau fonctionnent un peu comme des échangeurs d'air mais elles concernent un système de climatisation et non un système de purification de l'air à l'intérieur d'une habitation.
Les tours de refroidissement (ou tours d'eau) sont utilisées dans des immeubles à étages comportant plusieurs unités d'habitation ou de bureau. Elles se retrouvent sur la toiture la plupart du temps.

Le principe de climatisation fonctionne avec de l'eau qui circule dans l'immeuble et qui est refroidie lorsqu'elle passe dans la tour d'eau. Cette même eau, après être passée dans la tour d'eau, permet de refroidir l'air qui est soufflé à l'intérieur des unités d'habitation ou de bureau.
La tour de refroidissement fonctionne par contact direct entre l'eau et l'air ambiant. Son efficacité repose donc par la surface de contact entre l'air et l'eau. Pour maximiser cette surface de contact, l'eau est diffusée en gouttelettes dans un courant d'air qui traverse la tour. C'est ainsi que la chaleur est évacuée dans l'air ambiant et que l'eau est refroidie.
Lorsque la chaleur provenant de l'eau est évacuée dans l'air, il y a toujours une portion d'eau qui est dispersée dans l'air vers l'extérieur et qu'elle peut contenir.

SUS AUX MAUVAISES BACTERIES!!!
En raison du fait que les systèmes de climatisations des immeubles sont de plus en plus nombreux voici ce que la RBQ a prévu comme mesures préventives obligatoires visant l'entretien des tours de refroidissement :

Champ d'application : public et privé
Le règlement est très clair quant à son champ d'application : « Les exigences portant sur une tour de refroidissement à l'eau prévues à la section VII s'appliquent à une tour de refroidissement à l'eau de TOUT BATIMENT ».
Cela pourrait signifier qu'il s'applique aussi aux immeubles des syndicats de copropriété.

Quelles sont ces mesures obligatoires?
Les mesures qu'impose le règlement peuvent être résumées de la façon suivante :



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

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

NOUVELLES DE LA CORGEC

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AGA 2013

Le 30 janvier dernier, les 12 membres du conseil d'administration de la CORGEC ont tenu une réunion au cours de laquelle ils ont pris connaissance des états financiers pour l'exercice terminé le 30 septembre 2012. Ils ont également fixé la date de l'AGA au 28 mars 2013 à 17h00. Par ailleurs, les administrateurs recommanderont aux membres en règle présents lors de l'AGA 2013 de ne pas augmenter les tarifs pour la cotisation annuelle.

COURS DE FORMATION

Sous la supervision de Janine Huot, la CORGEC est heureuse d'annoncer les dates de la première session de formation menant à l'accréditation RCM, seule accréditation pancanadienne et qui reconnaît l'excellence des gérants de copropriété. Ce cours synthèse, qui aura lieu les 5 et 12 avril 2013, s'adresse aux gérants ayant plus de 10 ans d'expérience et membre en règle de la corporation. L'examen final aura lieu le vendredi 26 avril prochain. Une quinzaine de gérants se sont déjà inscrits et le nombre de places est limité. Pour tous les détails, contacter la CORGEC au **514.370.8316**.

Soyez prêts!
Selon les informations reçues de la RBQ, ce projet de règlement n'a PAS (encore) DE DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR car il n'est pas définitif. C'est au conseil des Ministres de l'approuver.
Nous pensons toutefois intéressant d'informer les membres de l'ASCQ de ce projet qui pourrait fort bien trouver à s'appliquer avant l'été.
Quand bien même il ne s'appliquerait pas encore en 2013, nous pensons également intéressant que les syndicats prennent déjà les mesures pour s'aligner sur les différentes exigences que renferme ce projet de règlement pour des raisons de santé évidentes.

QUELQUES MOTS A PROPOS DE LA BACTERIE DE L'ESPECE « LEGIONELLA »
Les bactéries de l'espèce « légionella » sont des bactéries qui se développent dans des milieux d'eau douce ou d'eau artificielle riche en zinc, fer et aluminium et maintenues à une température plus ou moins constante comprise entre 25°C et 47°C.
Les stations thermales, climatiseurs et autres du même type sont, à défaut d'un entretien adéquat et régulier, les endroits privilégiés pour le développement de ces bactéries en milieu urbain.
Ces bactéries provoquent ce qu'on appelle « la maladie du légionnaire » qui tire son nom d'une épidémie de pneumonie parmi des anciens combattants participants à une convention de l'American Legion dans un hôtel de Philadelphie en 1976.
La contamination se fait simplement par l'inhalation de goutte-

-
- 1) Un programme rigoureux d'entretien élaboré et signé par un ou plusieurs membres d'un ordre professionnel dont les compétences et activités sont reliées aux tours de refroidissement. Ce programme comprendra notamment la procédure d'hivernage, d'arrêt et de redémarrage de la tour de refroidissement, la procédure de décontamination, les mesures de maintien de qualité de l'air, anti-corrosion, détartrage et réduction des matières organiques ; aussi un schéma du réseau d'écoulement de l'eau, la liste et le descriptif des produits et substances chimiques utilisés et les mesures de vérification des composantes mécaniques de la tour de refroidissement.
 - 2) Révision quinquennale du programme d'entretien en cas de modification majeure du système (installation ou remplacement d'équipement), procédure de décontamination ou encore changement de la procédure de maintien de la qualité de l'eau.
 - 3) La tenue d'un registre sur les lieux qui contiendra, notamment, les informations relatives au syndicat, le plan de l'installation et de ses composantes, les procédures d'entretien, les manuels d'entretien et d'opération du fabricant, les résultats des analyses de l'eau au cours des deux dernières années, l'historique des entretiens, réparations, remplacements, modifications, ainsi que le nom et les coordonnées de la personne responsable de l'entretien.

Mesures de suivi de la RBQ
Afin d'assurer un suivi et de pouvoir correctement localiser les tours de refroidissement, le projet de règlement prévoit, enfin, que les propriétaires des tours d'eau fournissent :

- L'adresse du lieu où se trouve la tour de refroidissement ;
- Noms et coordonnées du propriétaire ;
- Nom du ou des membres de l'ordre professionnel qui a élaboré le programme d'entretien ;
- Une brève description de l'installation.

Ces informations doivent être fournies à la RBQ dans les 30 jours d'une nouvelle installation.
En ce qui concerne les tours de refroidissement déjà existantes, il n'y a encore aucune date fixée pour fournir ces informations à la RBQ.
Nous supposons toutefois que la version finale du règlement contiendra cette information que nous vous communiquerons dès que nous l'aurons.
Nous vous suggérons toutefois de déjà vous préparer et d'entrer en contact avec des compagnies compétentes dans le domaine si vous n'avez pas déjà un programme d'entretien ou si ce programme ne rencontre pas les exigences de cette nouvelle réglementation. ►

* Préparé par Gérald Denoncin, service aux membres

Nos services

Réformez votre Acte Constitutif

Mise à jour moderne

michel.charlebois@ascq.qc.ca

ASSURANCES GROUPE La Capitale

Pour vos employés

Informez-vous

Josée Charlebois

514 866-3557 • 1 800 568-5512

Fiduciaire aux assurances

(1075 Code civil)

Gratuit pour les membres

Insurance Trustee

(1075 Civil Code)

Free for active members

ATHENA energy La référence pour vos besoins en gaz naturel

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

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

COMMUNICATION CondoMARKETING

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

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

Fière partenaire de l'ASCQ

Nancy Valiquette

Représentante des Ventes Commerciales

C: 514.608.9545

F: 450.812.0390

nancy.valiquette@rona.ca

Gaz naturel

**Profitez des
bas prix actuels!**

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

CONDO MANAGER
1-866-766-2069

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

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

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

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

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

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

CONDOréseau

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

CONDO
conseils • info • nouvelles



Conseils

pour éviter les infestations parasites

INFOCONDO

En 2013, Le Groupe Vertdure met en place une nouvelle division spécialisée en gestion parasitaire. V Extermination est présent dans plus de 1 000 municipalités au Québec et dans la région d'Ottawa. V Extermination vous donne quelques conseils à mettre en pratique pour tenir loin de votre résidence les envahisseurs tels que : araignée, fourmi brune des champs, blatte, souris, etc.

Extérieur



Éloigner le bois de chauffage de la résidence.



Garder l'extérieur de la résidence propre.



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



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



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

Intérieur



Garder la résidence propre en tout temps.



Minimiser les sources et problèmes d'humidité.



Faire vérifier les clapets d'égout.



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



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

Santé Canada vous offre un site Internet qui pourra vous renseigner en profondeur à ce sujet. De plus, nous vous invitons à consulter le site **Vextermination.ca** afin d'obtenir de plus amples informations sur nos services offerts et notre expertise.

Extermination
GESTION PARASITAIRE

Vextermination.ca
1 888 735-5534

Plus de
25
succursales

V EXTERMINATION | UNE DIVISION DE GROUPE VERTDURE

**Spécialités:**

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

www.concordia-rb.com

Tél.: (514) 648-2997 Fax: (514) 648-8185

7900, Marco-Polo, Montréal, QC H1E 2S5

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



Tél: (514) 637-2561

Cell: (514) 795-3567

Courriel: alexih@videotron.ca

www.techconbuildingservices.com

Techcon Building Services

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

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

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

Membre: CEBQ, ASCQ, FSI



COPROPRIÉTÉ LES CONDORS



SYLVAIN D. CLERMONT

Mot du DIRECTEUR GÉNÉRAL

LES SOIRÉES DU CONDO

Votre association a débuté 2013 sur les chapeaux de roue. En effet, après avoir finalisé notre déménagement, nous avons amorcé cette nouvelle année en faisant salle comble pour la première édition des Soirées du Condo en février dernier. À cette occasion, nous avons eu le privilège d'accueillir messieurs Fernand Lemay et Patrick Ménard. Encore une fois, le responsable de ces événements, Jean-Pascal Lafond, s'est surpassé lors de la préparation de ces huit soirées très courues par nos membres. Si vous désirez participer aux prochaines soirées, consultez la présente édition ou le site Internet pour tous les détails et réservez rapidement vos places afin de ne pas être déçu. Nous vous rappelons que ces activités sont gratuites grâce au support de nos nombreux membres corporatifs.

FORMATIONS INTERNES ET EXTERNES

Afin de répondre à vos demandes, nous avons préparé une nouvelle série de cours de formation que nous donnerons tout au long de l'année à nos bureaux de Montréal. Ces formations internes sont données la semaine en soirée de 18 h 45 à 21 h 00 afin d'accommoder ceux et celles qui ne peuvent y assister durant les fins de semaines. Pour ce qui est des formations externes, nous continuons de nous déplacer à travers toute la province afin de former et d'informer nos administrateurs des derniers développements dans le domaine de la copropriété. Toutes ces formations sont sous l'égide de notre président, Michel G. Charlebois. Appelez-nous pour réserver les dates et les cours qui vous conviennent.

LES CONDO WEEK-ENDS

La prochaine édition du Condo Week-end aura lieu le samedi 20 avril prochain à Laval et le thème sera la GESTION DES SINISTRES. Plusieurs experts seront sur place pour vous instruire sur ce sujet de plus en plus présent dans la réalité quotidienne des administrateurs de copropriétés. De plus, Me Paul-André LeBouthillier et Me Richard Lavoie seront sur place pour répondre à vos questions. L'entrée à cette activité est également gratuite et elle est organisée par CondoMarketing et ses partenaires. Pour votre info, plusieurs dizaines de personnes sont déjà inscrites pour ce rendez-vous printanier.

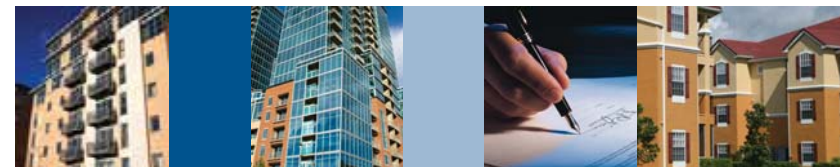
CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF

Le 27 août prochain se tiendra la 10^e Classique de golf de votre association. Comme à chaque année, les administrateurs de syndicats de copropriété sont invités à participer à cette agréable journée, et ce, tout à fait gratuitement. Profitez donc de cet événement pour vous amuser et pour échanger avec vos collègues de tout le Québec.

25^e COLLOQUE ANNUEL

En novembre prochain, nous aurons le plaisir de tenir le 25^e colloque annuel de votre association. Nous profiterons de cette occasion pour souligner les 25 ans de dévouement de notre président actuel (surtout, ne lui dites pas, car c'est une surprise!). L'an passé, nous avons accueilli plus de 200 personnes lors du 24^e colloque. Afin de rééditer ce grand succès, nous vous invitons à réserver rapidement votre place et à profiter d'une offre exceptionnelle : si vous réservez avant le 1^{er} juillet 2013, vous obtenez 2 places pour le prix d'une (79 \$ plus les taxes) ou 49 \$ plus les taxes si vous êtes seul (e) de votre syndicat.

BON PRINTEMPS!



Chronique Heenan Blaikie

Les obligations du promoteur : administration et contribution

par Bernard Jolin et Michèle Frenière

Lorsqu'un promoteur immobilier entreprend de créer une copropriété divise, il doit non seulement publier une *Déclaration de copropriété* au Registre foncier mais également immatriculer le syndicat des copropriétaires, né de cette publication, auprès du Registraire des entreprises du Québec.

Le promoteur agit dès lors à titre d'administrateur provisoire jusqu'à ce que les unités de condominium soient vendues ou jusqu'à ce qu'il nomme des administrateurs pour s'acquitter de cette tâche. Il engage ainsi sa responsabilité et devra veiller à la bonne administration de la copropriété, notamment en contractant promptement une assurance pour protéger l'immeuble et en déterminant les quotes-parts relatives aux charges communes et au fonds de prévoyance, le tout suivant la valeur établie à l'*Acte constitutif de copropriété* pour chacune des unités de condominium.

Au même titre que les copropriétaires, le promoteur se doit de contribuer aux charges communes et au fonds de prévoyance dès la publication de la *Déclaration de copropriété* et ce, pour toutes les unités encore invendues. En contrepartie, le promoteur exerce un pouvoir de contrôle sur le syndicat et son administration tant et aussi longtemps qu'il détient la majorité des voix à l'assemblée de copropriétaires.

Le *Code civil du Québec* limite toutefois le contrôle que peut exercer un promoteur sur l'assemblée et le syndicat, puisqu'à l'expiration de la deuxième et de la troisième année suivant l'inscription de la *Déclaration de copropriété* (sur un immeuble comptant cinq unités ou plus), ses voix sont limitées à 60 % de la totalité des voix, proportion qui se voit réduite à 25 % par la suite (article 1092 C.c.Q.). De plus, à l'intérieur d'un délai de 90 jours à compter du moment où le promoteur cesse de détenir la majorité des voix, le conseil d'administration (la plupart du temps le promoteur lui-même agissant à titre d'administrateur provisoire) doit convoquer une assemblée pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration. À l'expiration de ce délai de 90 jours, tout copropriétaire peut convoquer une assemblée extraordinaire si ce n'est déjà fait (article 1104 C.c.Q.).

Tout comme la période de trois ans prévue à l'article 1092 C.c.Q. vise à protéger les intérêts du promoteur dans le projet, l'article 1104 C.c.Q. vise à protéger les intérêts des copropriétaires en rétablissant un juste équilibre en assurant un transfert du contrôle du syndicat du promoteur vers les copropriétaires.

Lorsqu'il perd le contrôle sur le syndicat et que de nouveaux administrateurs sont nommés par une majorité de copropriétaires, le promoteur se doit ainsi de rendre compte de son administration et de fournir des états financiers, accompagnés des commentaires d'un comptable quant à la situation financière du syndicat, lesquels pourront être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40 % de la totalité des voix (article 1105 C.c.Q.). Cette reddition de compte permet de vérifier si la gestion du promoteur fut saine et adéquate.

Le nouveau conseil d'administration a alors tout intérêt à s'assurer que les charges ont été payées tant par le promoteur que par les copropriétaires (selon la valeur relative des unités détenues). Il est essentiel de vérifier que le promoteur a respecté et continue de respecter cette obligation jusqu'à ce que toutes les unités soient vendues car autrement, les administrateurs pourront être tenus personnellement responsables de toute charge impayée par le promoteur. D'ailleurs, tout recours visant le remboursement de ces charges devrait être intenté rapidement car le promoteur fautif risque fort de disparaître dès qu'il n'aura plus d'objet, c'est-à-dire dès que le projet sera complété et que l'ensemble des unités seront vendues.

Jardins de l'Archipel

Inspiré du style fluide et audacieux en provenance de la Côte Azurienne française au tournant des décennies 70-80, l'architecture des Jardins de l'Archipel, construit en 1982, révèle pour l'observateur attentif une subtile juxtaposition inversée de deux structures aux allures de voilières.



Borné au sud par le majestueux fleuve St-Laurent et au nord par la rue Berlioz, compositeur français du 19^{ème} siècle, ceinturé d'espaces verts où s'harmonisent en symbiose jardins et sentiers, le site clôturé assure à ses résidents de tous âges quiétude et sécurité et confirme, malgré la croissance démographique soutenue, son positionnement unique et privilégié à l'Île des Sœurs, par sa proximité aux grands axes routiers et la desserte de services publics en éducation, santé, transport, alimentation et services multi fonctionnels.

Les 201 unités et les aires communes sont spacieuses. Les copropriétaires disposent d'une piscine intérieure, bain tourbillon et sauna, salle d'exercices, d'un espace loisir et d'un tennis extérieur neuf. Ils bénéficient d'un service de sécurité annuel permanent. L'administration courante des opérations administratives et des travaux de nature conservatoire et prospectifs est facilitée par une firme de gestion réputée chapeautée par le Conseil d'administration.

La restauration intérieure et extérieure des Jardins de l'Archipel se poursuit. Jadis lieu de prestige incontesté aux atouts nombreux, le temps a fait son œuvre. Un effort marqué, résolu et fructueux destiné à confirmer le plaisir indéniable d'y vivre est entrepris, dans le respect des différences. Au carrefour de changements prometteurs se dessinent des défis stimulants que notre détermination collective ne saurait craindre de surmonter, renforcés de l'expérience du passé et guidés par le sentiment profond que le retour des lettres de noblesse de nos Jardins est au bout de la route, toute proche. ▶



CONDO
↓
PERCEPTION

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

Un service exclusif offert en partenariat avec la firme

Perceptech
SOLUTIONS DE PAIEMENT

Pour tous les détails : 1 800 461-1333

On parle de nous et d'un de nos membres à l'Assemblée nationale du Québec.

Le 8 novembre 2012, à la période des interventions des députés, la porte-parole de l'opposition officielle en matière de travail, la députée du comté de Chomedey, Silvana Senattore (PLQ) a fait l'intervention suivante devant la Chambre. Nous vous laissons apprécier.

Monsieur le Président (de l'Assemblée nationale),

Les 12, 13 et 14 avril 2012 a eu lieu le Salon Expo-Condo 2012 au Complexe Desjardins de Montréal.

L'Association des Syndicats de copropriété du Québec, qui représente plus de 3000 syndicats membres, fêtait alors son 35^e anniversaire au sein de la copropriété du Québec et, pendant cet événement, son président, M. Michel G. Charlebois, procéda à la remise de prix honorifiques.

Quatre présidents de syndicats de copropriété ont reçu le Prix du Président lors de cet événement. Ce prix vise à souligner l'excellence

en matière de gestion, d'implication auprès de l'ASCQ mais aussi à l'évolution de la vie en copropriété au Québec.

Je félicite donc, M. Daniel Fortier, président du conseil d'administration du Syndicat de copropriété Promenades des Iles-Condominiums situé à Chomedey Laval et ce, depuis 2008.

Mais ceci n'est pas tout, un crystal soulignant l'ensemble de leur dévouement continue et distinctif au niveau local comme provincial, a aussi été octroyé à l'équipe du Conseil d'administration dont M. Richard Rousseau et M. Jean-Claude Roy, gouverneurs, Mme Gail Campbell, vice-présidente - Communication et Mme Carole Bérubé, vice-Présidente - finances.

Au nom de la population lavalloise et de moi-même, je dis bravo au conseil d'administration du syndicat de copropriété Promenade des Iles-Condominiums pour votre vocation et excellent travail. Je profite aussi de l'occasion pour saluer les 353 copropriétaires de Promenades des Iles- Condominiums. Bonne continuité à vous tous!

Les prix, dont il est question ici, sont les prix du président, décernés depuis 1990, à des membres dévoués envers leur syndicat tout en étant créatifs en gestion permettant à l'ASCQ d'améliorer sa connaissance tout en permettant de transmettre à tous des informations pertinentes pour améliorer votre administration.

Merci à l'équipe du Syndicat de la Promenade des Iles d'avoir été à la source de cet honneur.

24/7

URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



groupeMIRO

Le multiservice après sinistre inc.

groupeMIRO

groupeMIRO.com



Le multiservice après sinistre



groupemiro.com









450 468 2033 • 1 800 267 2033

24/7



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL









groupeMIRO.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Acousti-Tech	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
AGRONOME ET HORTICULTEUR				
L'Agronome Urbain	Montréal	Nelson Lemire	514 812-0232	lemire.nelson@videotron.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne, M. Arch.	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS – GÉOMETRES				
Cusson & Létourneau	Montréal	Alexandre Cusson	450 974-3338	clag@bellnet.ca
ASCENSEURS				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
ASPHALTE – PAVÉ UNI – TERRASSEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
ASSURANCES COLLECTIVE				
STA Assurances	Montréal	Jocelyn Mauriello	450 471-2662	jmauriello@gfmdexpert.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Les Assurances Francis Ouellet inc.	Outaouais	Francis Ouellet	819 776-1047	francis.ouellet@lacapitale.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
AVOCATS				
Arya & Charland Avocats		Me Marc Charland	450 934-8700	mcharland@aryacharland.ca
Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.		Me René Gauthier	514 879-5606	rgauthier@gascon.ca
		Me Étienne Bisson-Michaud	514 879-5606	ebmichaud@gascon.ca
		Me François Nantel	514 879-5606	fnantel@gascon.ca
		Me Bernard Jolin	514 846-2205	bjolin@heenan.ca
Heenan Blaikie		Me Gaëtan Mathieu	418 623-4141	gmathieu@provencher-marchand.ca
Me Gaëtan Mathieu		Me Paul-André LeBouthillier	514 866-3557	palebouthillier@videotron.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Richard Lavoie		Me Catherine Bouchard	514 395-2483	cbouchard.avocate@outlook.com
Zaurrini Avocats		Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@zaurrini.com
		Me Maria Christina Argento	450 975-1110	cargento@zaurrini.com
BÉTON (RESTAURATION)				
Entrepreneur de construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia.rb.com
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Imperco C.S.M. inc.	Montréal	Andréa Credali	514 935-2738	a.credali@bellnet.ca
Les Services Techniques de Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	service@scaram.com
S.A. Construction inc.	Montréal	Sylvain Allard	450 638-8610	sylvainallard@saconstruction.ca
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Calfeutrage Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Étanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	roger.leroux@etancheite.ca
Gibeau Calfeutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalfeutrage.com
CHAUFFAGE – VENTILATION – CLIMATISATION – PLOMBERIE – GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Gerstat Inc. (commercial et industriel)	Montréal	Germain Goulet	450 434-9955	service@gerstat.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
CHAUFFE-EAU – PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard, CPA, CGA	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & haché, c.a.	Montréal	Éric Massé, CA	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	514 313-1210	jphuppe@fusionenergie.ca

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN				
L.D. Entreprise Électrique L. Dallaire Inc.	Montréal	Martin Dallaire	514 523-6791	dallaireelectrique@videotron.ca
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
RSB spécialistes en bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société générale de construction BPF. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	ebeaumier@sogecobpf.com
ENTRETIEN DE PELOUSE				
Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	verdure@verdure.com
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)				
Eco-Graffiti	Provincial	Sébastien Tremblay	514 585-6137	info@ecograffiti.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard LaHaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
Thermos sans buée inc.	Montréal	Réjean Pépin	514 809-6991	thermos-sans-buee@videotron.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette	Provincial	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Nivoex	Montréal	Patrick Gautreau	855 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
GAZ NATUREL – FOURNISSEUR D'ÉNERGIE				
Athéna Énergies Marketing inc.	Provincial	Normand Lavallée	514 899-8750	nlavallee@athena-energy.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉS				
CO-IMMO	Régional	Caroline Gauthier	514 971-3775	cgauthier@co-immo.ca
Condo Action	Montréal	Nathalie Bolduc	450 461-0077	nathalie@condoaction.com
Condo Pro-Expert inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	info@condopro-expert.ca
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
Gestion Abacus	Montréal	Diane Oelmann	514 927-0446	gestionimmo@videotron.ca
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 688-8531	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Gival	Montréal	Véronique Labrie	514 766-3491	info@gival.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrancemathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.com
Gestion Immoplex inc.	Montréal	Éric Pierre	450 619-6174	info@immoplex.com
Gestior inc.	Montréal	Danielle Macpherson	450 444-2868	dmac@gestior.com
GRI, Gestion de copropriété inc.	Montréal	Rémy Imbeault	514 403-4225	rimbeault@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec inc.	Montréal	Dan Solomon	514 733-9344	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@laucandrique.ca
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
Service de Gestion d'Immeubles M.R. inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
GESTION DE PROJETS – CONSULTANTS EN COÛTS – EXPERTS CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde, M. Ing.	514 527-7333	jp@consultantsNCP.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
Gestion Lehoux et Tremblay inc / Alto inc.	Montréal	Denis Tremblay	450 679-7500	denis.tremblay@glt.ca
GYMNASÉ – ÉQUIPEMENTS – PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ				
Cyclide	Montréal	Ralph François	514 337-6001	ralph.francois@cyclide.org
Réparation Fit-Fix inc.	Montréal	Joe Pino	514 731-8917	joe@fit-fix.com

MEMBRES ACCRÉDITÉS	SECTEURS(S)	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
HOMME À TOUT FAIRE				
Beau-Frère à Louer inc.	Montréal	Daniel Lauzon	514 666-2328	daniellauzon@beau-frerealouer.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude J.F. Bouchard inc.	Montréal	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
IMMOBILIER				
Thibault, Messier, Savard & Ass.	Montréal	Bernard Thibault	514 878-1010	bernard.thibault@tmsa.com
IMPRIMERIE				
Back Stage média	Montréal	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
INGÉNIEURS – BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
AMEC	Provincial	Thierry Ségard	514 429-6555	thierry.segard@amec.com
Construction Controle inc.	Provincial	Walid J. Habis	416 841-9615	walidh@constructioncontrol.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
Techcon Building Services	Montréal	Ian Alexander	514 637-2561	alexih@videotron.ca
Ingétec	Provincial	Dominic Séguin, T.P.	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspe-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
ProspecPlus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
INTERCOM – CAMÉRAS DE SURVEILLANCE – CONTRÔLE D'ACCÈS				
Desjardins Sécurité	Montréal	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protelcom	Montréal	Guy Robillard	514 932-8282	guy.robillard@protelcom.qc.ca
LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Éconet	Montréal	Benoît Robichaud	514 867-4644	info@vitrosorce.com
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
CondoComptable	Provincial	Vicky Blackburn	888 940-8382	info@condocomptable.com
MAÇONNERIE				
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
AIR Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRE				
Bélangier Bisailon Meunier & Associés inc.	Provincial	Michel Lévesque	450 545-1024	mlevesque@bbmlegal.com
PAYSAGISTE – AMÉNAGEMENT – ENTRETIEN – ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Strathmore Landscape	Montréal	Jessica Milligan	514 992-8010	jessica@strathmorelandscape.ca
PEINTRE – ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 705-1245	info@monpeintre.ca
PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptech.ca
PISCINES & PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ – ENTRETIEN – QUALITÉ DE L'EAU)				
Odyssée Aquatique	Montréal	Daniel Delorme	450 680-1698	ddelorme@odysseequatique.com
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	450 688-1886	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com

BOTTIN des FOURNISSEURS et PROFESSIONNELS AGRÉÉS

MEMBRES ACCRÉDITÉS	RÉGIONS	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
QUINCAILLERIE				
RONA inc.	Provincial	Nancy Valiquette	514 608-9545	nancy.valiquette@rona.ca
RÉNOVATION				
CondoRénovation	Provincial	Jean-Pascal Lafond	514 370-8343	info@condorenovation.ca
Espace Concept Design	Provincial	Isabelle Comby	514 931-4544	icomby@espaceconcept.ca
Groupe Rhino	Montréal	Guy Robitaille	514 569-6996	grouperhino@hotmail.com
SERVICES BANCAIRES – COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
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
SERVICES INFORMATIQUES				
Connexetek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connexetek.ca
SINISTRE – URGENCE – NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe MIRO Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
SITES INTERNET POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoRéseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
TOITURES				
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Serge Rochon	450 430-7900	srochon@jraymond.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.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

FUSION

fusionenergie.ca

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 !**



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

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

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

Compte d'opérations sans frais : Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations *	ET	Compte de prévoyance à intérêts élevés : Taux d'intérêt de 1,10 % (% en vigueur le 15 avril 2012***) pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$.
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!



Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

Montréal Centre-ville, Montréal-est,
Rive-sud, Ville de Québec
Simon Restall
514 245-2026

West-Island, Ville St-Laurent, Laval,
Rive-nord, NDG
Constantina Ioannou
514 463-1845

www.banquescotia.com/condo

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



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement
Fini les infiltrations d'air

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

La dernière fenêtre que vous installerez
500 fois moins conductrices du froid que l'aluminium

- **PELLICULE LIQUIDE :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité de votre bâtiment

- **ZÉROFUITE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PELLICULAIRE CÉRAMIQUE :**

Diminue les coûts de climatisation
Protège et embellit votre bâtiment

LE GROUPE
FENESTRA
GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53