

Copropriété **PLUS**

du Québec

Printemps 2014 | 140^e numéro

Nouvelle règlementation sur la sécurité des immeubles

De certaines pratiques en
matière de fonds de prévoyance
Pourquoi vendre avec un courtier?

Dur, dur la lecture de
la déclaration de copropriété...

ÉVÉNEMENTS du
Printemps 2014
Réservez tôt!

Le recouvrement des honoraires
judiciaires, une nouvelle approche?

Les Jardins du Parc (Québec)

Le 1000 DE LA GAUCHETIÈRE a choisi...

GIBEAU CALFEUTRAGE

DEPUIS 1981



514 982.3377
gibeaucalfeutrage.com

Division :
GROUPE FENESTRA

Spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, Copropriété PLUS traite des aspects administratif, juridique et d'intendance de la copropriété.

Copropriété PLUS est une publication privée accessible sur www.CondoMarketing.ca exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de CondoConseils et CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, Président-Directeur Général

PRODUCTION ET RÉALISATION

Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, directrice exécutive

COLLABORATEURS

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

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Avelino De Andrade, Zaurrini Avocats
Me Gabrielle Azran, Azran & Associés
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés
Me Maria Cristina Argento, Zaurrini Avocats
Me Michel Lévesque, notaire
Me Paul-André LeBouthillier, avocat
Me Richard Lavoie, avocat
Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats
Me Stéphane Audy, KSA Société d'avocats, Lévis
Me France Deschênes, KSA Société d'avocats, Lévis

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing inc.

PAGE COUVERTURE

Les Jardins du Parc (Québec)

Copropriété PLUS du Québec est publié tous les trimestres.

Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu.

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



Fédération des copropriétaires
du Québec

La **FCQ** présente son comité consultatif qui aura comme principal objectif d'être la voie officielle des copropriétaires du Québec auprès des gouvernements, des organismes professionnels et des médias.

► Les détails, page 14

L'événement du printemps... **Le CONDOWeek-end**

26 avril 2014 - 8 h 00

Thème : **Façades, stationnements, tours d'eau**

Loi 122 : comprendre, planifier et réaliser. Impact de l'exigence des inspections aux 5 années. Application à la copropriété. Position de la Régie du bâtiment. Impact financier et financement des travaux. Responsabilité des administrateurs. Vices cachés, des honoraires onéreux à prévoir? L'après cinq ans.

► Autres événements et formations.... pages 6 et 7

L'impact sur les copropriétés | **Régie du bâtiment Québec**

Les immeubles d'habitation de plus de 2 étages et de plus de 8 unités sont assujettis au CBCS. Les copropriétés sont visées par les nouvelles obligations, et ce, même si elles étaient exemptées de l'application de l'ancien Règlement sur la sécurité dans les édifices publics. Différents volets de cette réglementation pourraient donc s'appliquer à votre immeuble.

► À lire, page 9

Copropriété PLUS du Québec est une publication de CondoMarketing

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

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



L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

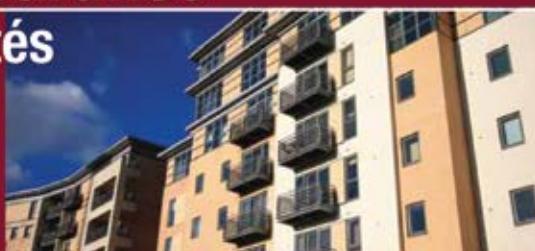
514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien

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

**Assurance
Copropriétés**



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

Mieux vaut prévenir !



Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

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

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Agence de commercialisation.

Représentation commerciale et publicitaire.

Conception et gestion des sites condoRéseau

Chers membres et partenaires,

Depuis plusieurs années, l'équipe de CondoMarketing met tout en œuvre pour développer des produits et des services exclusifs dédiés au secteur de la copropriété au Québec. Des outils de gestion toujours plus efficaces qui favorisent un meilleur partage de l'information et de la communication des décisions de tous les jours concernant la gestion de vos copropriétés.

Aujourd'hui, ayant suivi rigoureusement la ligne directrice de notre mission, je tiens agréablement à vous informer que le réseau de sites Internet Condo Réseau compte plus de 500 syndicats dont plus de 25 000 unités de copropriété. Condo Réseau permet aujourd'hui à des dizaines de milliers d'administrateurs, de copropriétaires et de locataires d'être mieux informés. Tous peuvent maintenant accéder à CondoMarketing.ca sans aucun frais et consulter toutes nos éditions du magazine Copropriété Plus des trois dernières années. Copropriété Plus est publié et distribué uniquement en version numérique et accessible à plus de 75 000 lecteurs.

Avec l'aide de nos partenaires d'affaire et commanditaires, l'usage des sites Condo Réseau est offert sans aucun frais aux syndicats membres du service de consultation et d'assistance téléphonique Condo Conseils ainsi qu'aux syndicats clients de tous nos partenaires sans exception.

Des sessions de formation sont offertes sans frais aux administrateurs des syndicats qui préfèrent s'occuper eux-mêmes de la gestion et de la mise à jour de leur site Condo Réseau.

Ceux qui ne peuvent pas compter sur les ressources requises, le personnel de CondoMarketing s'en occupe gratuitement.

Je tiens à remercier nos partenaires, commanditaires et fournisseurs affiliés qui s'efforcent à toujours offrir un service de qualité. Sans leur support, nous ne pourrions offrir aux syndicats l'usage des sites Condo Réseau gratuitement.

Nous invitons les professionnels et entreprises qui offrent des services de qualité à nos syndicats et copropriétaires membres, à joindre notre équipe en tant que membre fournisseur affilié. Nous avons les outils de communication nécessaires et performants qui permettent de bien faire connaître leurs produits et services.

Je souhaite à tous un très beau printemps.



Guy Thouin
Éditeur - Copropriété Plus
Président-Directeur général
Communication CondoMarketing

Sommaire

Mot de l'éditeur	5	Condo Énergie/ Le 1200 Maisonneuve O	30-31
La GCR s'en vient!	10 à 13	Condo Comptable	34
ImmoCondo Consultants.....	15	Point de Mire/Fonds de prévoyance	32 à 39
Le recouvrement des honoraires judiciaires	16-17	Point de Mire/La déclaration de copropriété	40 à 43
Assurance de la copropriété et individuelle (hantation).....	19	Condo Prévention/	44 à 53
Condo Conseils (Adhésion)	20 à 25	Les Jardins du Parc (Québec)	54-55
ExpoCondo.....	26	Produits & Services/ La loi 122	57
Condo Rénovation/ Porquoi vendre avec un courtier	28-29	Condo Conseils Experts - Membres fournisseurs affiliés..	59 à 63

Évènements 2014

La Soirée du CONDO

19 mars 2014 | 19h00 à 21h00

255, boul. Crémazie Est, bureau 750 Montréal, QC H2M 1L5

Plan de garantie – Experts en bâtiment

Vices cachés, des honoraires onéreux à prévoir?

L'après cinq ans. Responsabilités du promoteur.

Recours du syndicat. Jurisprudence.

Conférenciers : [Me Dominique Zaurrini](#), [M. Sébastien Gariépy \(DEVIMO inc. / Évaluateurs Agréés\)](#)

Le CONDOWeek-end

26 avril 2014 | 8h00 à 12h00

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

Façades, stationnements, tours d'eau

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

Conférenciers : [Me Paul-André LeBouthillier](#), [Me Avelino De Andrade](#)

Entrée Gratuite

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



2014

7 avril 2014 | 19h00

Les organes de décision et la gérance

[Me Paul-André LeBouthillier](#)

7 mai 2014 | 19h00

Les charges communes

Gestion des charges communes

[Me Karl De Grandpré](#)

17 septembre 2014 | 19h00

Les finances et fonds de prévoyance

[Lionel Boucher, GCE \(Président de la CORGEC\)](#)

Cette session de formation vous permet de vous familiariser avec la gestion comptable du fonds de prévoyance et des organismes sans but lucratif. L'importance du fonds de prévoyance qui ne peut être utilisé comme source de financement des activités du fonds d'administration, des opérations courantes, entretien journalier, etc.

15 octobre 2014 | 19h00

Les nuisances

[Me Karl De Grandpré](#)

Locataires et le respect des règlements

Inscription en ligne sur EXPOcondo.ca

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété

Les principaux enjeux de la copropriété d'aujourd'hui!

- **Les Assurances**; être bien assuré, la francise, la valeur assurable.
- **Les travaux**; exécutions, décisions, responsabilités. L'entretien et la conservation des immeubles, des parties communes, etc.
- **Les Assemblées**; le vote, les quorums, les procurations. Tenue et présidence d'assemblées.

8 NOVEMBRE 2014
CHÂTEAU ROYAL

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

Une présentation de **CondoMARKETING**
en collaboration avec :



CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS

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

Membre Condo Conseil
49 \$ / personne ou 2 pour 79 \$

Non membre : **69 \$ / personne**
(taxes en sus)

Classique annuelle de **Golf** de la Copropriété

Encore une fois, la participation financière de nos partenaires commanditaires permet aux administrateurs des syndicats membres de Condo Conseils de participer sans frais à cet événement toujours très populaire.

Informations et réservations :

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062
info@CondoMarketing.ca



Inscription en ligne sur **EXPOcondo.ca**





CODE DE SÉCURITÉ

CHAPITRE BÂTIMENT

La période transitoire accordée pour se conformer à certaines dispositions réglementaires du chapitre Bâtiment du Code de sécurité se termine le 18 mars 2014, soit un an après son entrée en vigueur. Ces exigences visent notamment les propriétaires et les exploitants d'immeubles d'habitations comptant plus de 2 étages et plus de 8 unités. Ces dispositions réglementaires concernent :

- les avertisseurs de fumée ;
 - les avertisseurs de monoxyde de carbone ;
 - l'éclairage de sécurité.

D'autres exigences entreront en vigueur au cours des prochaines années. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) vous invite à consulter son site Web au www.rbq.gouv.qc.ca/securite. En plus de la réglementation complète, vous y trouverez un court questionnaire à l'intention des propriétaires. En le remplissant, vous obtiendrez le résumé des principales exigences du règlement qui s'appliquent spécifiquement à votre situation. Cet outil vous assurera de la conformité de votre bâtiment et vous permettra de planifier adéquatement les travaux et les inspections à effectuer. C'est votre responsabilité !

Direction des relations avec la clientèle : **1 800 361-0761**



Chapitre Bâtiment du Code de sécurité De nouvelles obligations pour les copropriétés

Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) est entré en vigueur le 18 mars 2013. Cette réglementation, sous la responsabilité de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), introduit de nouvelles obligations d'entretien et d'exploitation des bâtiments. Les exigences qui y sont consignées visent à améliorer la sécurité dans les bâtiments, notamment en rehaussant les normes en matière de sécurité incendie dans les habitations et en introduisant des obligations d'entretien et d'inspection des façades, des parcs de stationnement et des tours de refroidissement à l'eau.

L'impact sur les copropriétés

Les immeubles d'habitation de plus de 2 étages et de plus de 8 unités sont assujettis au CBCS. Les copropriétés sont visées par les nouvelles obligations, et ce, même si elles étaient exemptées de l'application de l'ancien Règlement sur la sécurité dans les édifices publics. Différents volets de cette réglementation pourraient donc s'appliquer à votre immeuble.

- Code national de prévention des incendies 2010 (CNPI).** Ce code national, auquel certaines modifications ont été apportées par le Québec, a été introduit dans le CBCS. Ce volet, qui vise tous les bâtiments assujettis au CBCS, impose notamment des vérifications régulières des systèmes de sécurité (gicleurs, alarme, équipements de secours, etc.).
- Conformité aux normes applicables lors de la construction.** Tous les bâtiments assujettis au CBCS sont également visés par ce volet. Vous devez vous assurer que le bâtiment est conforme aux normes applicables lors de la construction ou de la transformation du bâtiment. Ces normes ont pour objectifs la sécurité, la santé et la protection des bâtiments contre l'incendie et les dommages structuraux.
- Inspection et entretien des tours de refroidissement à l'eau, des façades de 5 étages et**

plus et des stationnements étagés. Si votre immeuble est équipé d'une tour de refroidissement à l'eau, s'il comporte une ou des façades de 5 étages et plus, ou s'il dispose d'un stationnement dont au moins une surface de roulement ne repose pas sur le sol, vous êtes assujettis à de nouvelles obligations. Ces équipements et infrastructures doivent dorénavant faire l'objet d'une inspection et d'un entretien périodique. De plus, les résultats des inspections, les rapports de vérification ainsi que la documentation afférente à l'entretien, aux modifications et aux travaux de réparation de ces équipements et infrastructures devront être conservés dans un registre.

- Des dispositions bonifiant les exigences en vigueur lors de la construction.** Le CBCS rehausse certaines exigences en vigueur lors de la construction pour tous les bâtiments d'habitation assujettis. En effet, les occupants pourraient prendre plus de temps à évacuer les lieux en cas de sinistre lorsqu'ils sont endormis. Ces dispositions rehaussées concernent la sécurité incendie. Les propriétaires disposent de 1 à 5 ans pour se conformer à ces différentes exigences, selon leur nature et leur complexité.

Des outils à votre disposition

Des outils ont été développés à l'intention des propriétaires afin qu'ils puissent connaître et comprendre leurs obligations. Parmi ceux-ci, le parcours personnalisé qui permet aux propriétaires d'obtenir les exigences qui s'appliquent spécifiquement à leur bâtiment. Un guide sur l'inspection des façades a également été publié à leur intention. Ces deux outils, de même que la réglementation complète, sont accessibles au www.rbg.gouv.qc.ca/securite.

Les propriétaires peuvent également communiquer avec la Direction des relations avec la clientèle de la RBQ au 1 800 361-0761



LA GCR S'EN VIENT!



Me Avelino De Andrade
Avocat

Le 7 novembre 2012, le Comité consultatif sur la copropriété faisait au Ministre de la justice, monsieur Bertrand St-Arnaud, la recommandation suivante :

« 1.1.7 : Afin d'éviter toute apparence de conflit d'intérêt, les inspecteurs conciliateurs appelés à se prononcer lors d'une réclamation par un acheteur, devraient relever d'un organisme indépendant comme la Régie du bâtiment et non de l'administrateur du plan de garantie concerné. »

Au printemps 2013, le PDG actuel de la Régie du bâtiment, Me Stéphane Labrie, déclarait dans la revue Construire que des modifications importantes étaient envisagées par le gouvernement afin de rendre plus transparente la mise en application des plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs.



Me Labrie indiquait que la réforme avait pour objectif :

« Obtenir l'équité dans le traitement d'une réclamation pour tout bénéficiaire et enfin, éliminer toute possibilité de conflit d'intérêt réel ou apparent. ».

Le 4 décembre dernier, des modifications importantes au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ont été publiées dans La Gazette officielle du Québec. ►

24/7

URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS

groupe MIRO 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.

La solution à la copropriété

Le multiservice après sinistre

groupemiro.com

24/7

RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL

groupemiro.com

► Selon la ministre Maltais, alors ministre du travail chargée de l'application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le nouveau projet de loi doit répondre à trois principes généraux :

- Assurer la pérennité du plan par une meilleure capitalisation;
- Traitement uniforme et équitable pour l'ensemble des bénéficiaires;
- Éliminer tous conflits d'intérêts réels ou apparents entre les administrateurs du plan de garantie et les entrepreneurs.

C'est dans cette mouvance que le 11 juillet 2013 était immatriculée un OBNL la « Garantie de Construction Résidentielle » (GCR).

Cette réforme annonce une série de modifications importantes au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. GCR agira à titre de seul administrateur accrédité par la RBQ.

Le Conseil d'administration de l'OBNL sera composé de treize personnes dont six seront nommées par les membres de la personne morale sans but lucratif. Trois seront identifiées aux associations d'entrepreneurs en construction, représentant les entrepreneurs généraux œuvrant dans le secteur résidentiel neuf, et trois seront identifiées aux associations de consommateurs dont au moins une personne représentera les consommateurs du secteur de la copropriété. Les sept autres personnes seront nommées par la Régie, soit deux personnes qui sont des professionnels du bâtiment, une personne qui est un professionnel du droit, une personne qui provient du milieu financier et trois personnes qui proviennent du milieu gouvernemental.

Le mandat du Conseil d'administration sera d'une durée d'au plus deux années et pourra être renouvelé pour un maximum de six ans.

Qu'adviendra-t-il des administrateurs actuels?

La nouvelle réglementation proposée est plutôt muette sur le rôle des administrateurs actuels, soit La Garantie Habitation du Québec, La Garantie Abritat et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

Outre le fait que cette réglementation prévoit :

« L'administrateur doit également identifier clairement dans ses états financiers les coûts des services rendus à des personnes liées ou reçus de celles-ci. De tels services doivent être permis par la politique de gestion contractuelle entre l'administrateur et un tiers visé à l'article 65.1. »

L'article 65.1 de la nouvelle réglementation indique que :

« L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, respecter les politiques d'encadrement suivantes élaborées par la Régie :

1. Politique sur l'inspection;
2. Politique sur la tarification et la reconnaissance de la qualité de la construction;
3. Politique sur l'éthique;
4. Politique de l'information au bénéficiaire;
5. Politique sur le traitement des réclamations et sur la constitution d'un comité de réclamation;
6. Politique d'information sur l'entrepreneur;
7. Politique de gestion du compte de réserve;
8. Politique de gestion contractuelle entre l'administrateur et un tiers. »

RBQ 5628 0779 01 ISO-9002



Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

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!*

NOUVEAU!

**Tarifs préférentiels
COPROPRIÉTÉ**



**Notre rêve...
la ville
devenue
jardin**

MEUBLES ET ACCESSOIRES
BALCONS ET TERRASSES



Le balconier

...réinvente l'art de vivre en ville

Boutique le balconier 1589, av. Mont-Royal Est • 514 903-1589 • lebalconier.com • 

- Est-ce à dire que les administrateurs actuels, soit La Garantie Habitation du Québec et La Garantie Abritat Inc., si on exclut la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, laquelle est sous tutelle, que les deux premières seront des mandataires de l'ONBL afin de gérer la mise en application de la nouvelles réglementation?

Parmi les autres modifications apportées par la nouvelle réglementation, il faut noter une indexation des couvertures de garantie. L'indexation des limites de la garantie prévues au nouveau règlement ne s'appliquera qu'aux bâtiments dont les travaux de construction auront débuté le ou après le 1er octobre 2014, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

Une augmentation importante de la réserve est prévue en ce que l'ONBL devra verser, avant le début de ses opérations, un apport de 8 500 000 \$ et s'engager à obtenir et à maintenir en vigueur une assurance excédentaire ou toute autre garantie équivalente d'un montant minimum de 1 000 000 \$ en excédent de la réserve et l'apport qu'il doit verser sera de 7 500 000 \$. Considérant les montants importants des apports du nouvel administrateur, il est certainement possible de parler d'Étatisation des plans de garantie.

Au plan financier, il y aura imposition des primes minimales de base, lesquelles seront indexées par la suite annuellement. La nouvelle réglementation prévoit une surprime de 300\$ qui sera directement versée au fonds de garantie administré par la Régie du bâtiment. Cette surprime vise à créer un fonds d'indemnisation pour prévenir les situations telles que celle qui s'est produite à Trois-Rivières concernant la pyrrhotite et qui a entraîné la mise sous tutelle de La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.

Dans les aspects financiers, il est prévu que les administrateurs versent à la Régie des frais de 50\$ par certificat émis par un administrateur, ce qui inclut un montant de 10\$ par certificat pour fins de subvention de services ou d'organismes destinés à protéger les bénéficiaires de plans de garantie.

Comment réagiront les entrepreneurs qui refileront l'augmentation de ces coûts dans le prix des maisons neuves?

Parmi les autres modifications apportées par le nouveau projet de loi, notons la disparition du délai déraisonnable de six mois pour la dénonciation d'une situation par le bénéficiaire, ce qui devrait avoir pour effet d'arrimer le délai de dénonciation sur les délais imposés par les tribunaux de droit commun en matière de défaut de construction.

Notons que le projet de règlement prévoit l'obligation, pour l'administrateur, d'informer sans délai la Régie de tous cas d'entrepreneurs qui refusent de se conformer à une décision de l'administrateur ou à une décision de l'administrateur ou à une décision arbitrale.

La nouvelle réglementation prévoit des sanctions financières dans l'éventualité où l'administrateur ferait preuve de laxisme vis-à-vis certains entrepreneurs qui négligeraient de respecter les décisions de l'administrateur ou la décision arbitrale, l'administrateur pouvant se voir imposer une sanction financière maximale de 25 000 \$ dans le cas où il n'a pas de justification.

Avec ces modifications, la Régie du bâtiment espère améliorer la Garantie des bâtiments résidentiels neufs, maintenant l'avenir nous dira comment réagiront les entrepreneurs et les tierces parties dont les services seront retenus contractuellement par l'ONBL.

Est-ce que ces modifications permettront de rencontrer les objectifs recherchés ? En principe cette réglementation devrait être en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2015. ▶

Roger Leroux
Estimateur



*Calfeutrage-Étanchement
Colmatage de Fissure
Imperméabilisation*

*Rénovation / Restauration
Rejointement de briques
Membrane Hydrofuge*

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

Courriel : etancheitetotale@hotmail.com
www.etancheitetotale.ca

Fédération des copropriétaires du Québec



Le conseil d'administration

La FCQ veille aux intérêts des copropriétaires et administrateurs d'immeubles résidentiels détenus en copropriété en étant un carrefour d'échange entre ses membres et les différents intervenants du milieu de la copropriété.

Me Avelino De Andrade
Zaurrini Avocats



Alexandre Weisthoff
Gestion LaucAndrique



Me Paul-André LeBouthillier



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats



Richard Bédard
CPA auditeur, CGA



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats



Guy Thouin
CondoMarketing

Marie-Josée Fiset
Gestion F.L. Capital



Lionel Boucher
CORGEC



Me Richard Lavoie



Mission du comité consultatif de la FCQ

Le comité aura comme principal objectif d'être la voie officielle des copropriétaires du Québec auprès des gouvernements, des organismes professionnels et des médias.

Les membres du comité seront sollicités pour intervenir sur de dossiers importants d'actualité en copropriété comme la production de mémoires et la préparation du déroulement des événements importants tel que le Colloque annuel de la Copropriété.

Les membres du comité consultatif :

Me Avelino De Andrade, Guy Thouin, Me Karl De Grandpré, Marie-Josée Fiset, Me Richard Lavoie, Me Paul-André LeBouthillier, Me Stefania Chianetta

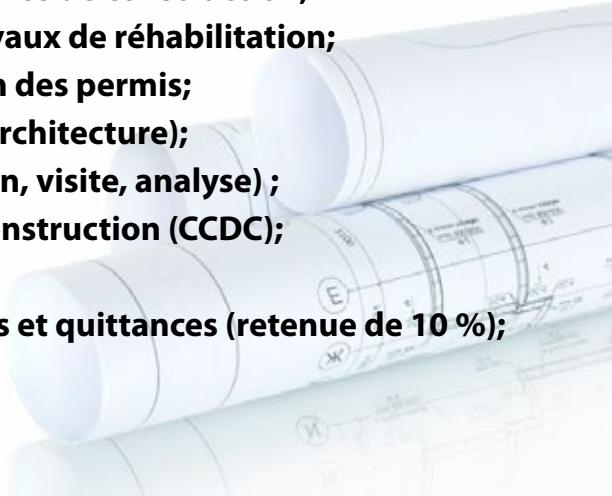
Science du bâtiment



ImmoCondo Consultants offre des services d'assistance technique dans le domaine de la réfection de bâtiments multirésidentiels, principalement auprès des syndicats des copropriétaires, administrateurs et des gestionnaires immobiliers. Ces derniers ont peu de ressources disponibles sur le marché en assistance technique globale, et ce afin de réaliser efficacement leurs travaux d'entretien et de réhabilitation. La direction et la réalisation des projets sont assurées par M. Jean Plourde, B. Ing., diplômé en Ingénierie. M. Plourde possède une expérience de 20 ans dans le domaine de la construction, plus spécifiquement dans le contrôle des coûts de projet. Il officie à titre de consultant dans la conception et la gestion d'important chantier de réhabilitation de bâtiment, autant dans les sphères publiques que privé. Ses nombreux contacts dans le monde de la construction lui permettent de s'adjoindre lorsque nécessaire, les services de professionnels pluridisciplinaires.

Les principaux services offerts par ICC sont les suivants :

- **Évaluation des besoins techniques du client ;**
- **Proposition d'un mandat forfaitaire ou de gérance de construction;**
- **Conception (ingénierie et architecture) des travaux de réhabilitation;**
- **Évaluation budgétaire des travaux et obtention des permis;**
- **Mise en page des plans et devis (ingénierie et architecture);**
- **Gestion du processus d'appel d'offres (invitation, visite, analyse) ;**
- **Recommandation et rédaction du contrat de construction (CCDC);**
- **Exécution et surveillance des travaux;**
- **Gestion des demandes de paiement mensuelles et quittances (retenue de 10 %);**
- **Recommandation sur paiement;**
- **Production des documents de fin de projet;**
- **Acceptation finale des travaux.**



Pour information et obtenir une évaluation préliminaire de votre situation, veuillez communiquer avec nous au

514 889-6843

Le recouvrement des honoraires judiciaires, une nouvelle approche?



Me Paul-André LeBouthillier
Avocat

Nous recevons beaucoup de question relativement à la possibilité pour un syndicat de copropriété de récupérer les honoraires extrajudiciaires (principalement les frais d'avocat) lorsque le Syndicat se doit de retenir les services d'un avocat que ce soit pour interner des procédures judiciaires, envoyer et/ou répondre à une mise en demeure ou tout simplement pour le conseiller lors d'un litige éventuel avec un copropriétaire.

Ces questions sont souvent importantes puisque la grande majorité des syndicats de copropriété ne dispose pas de beaucoup d'argent excédentaire dans leur budget et que rares sont les syndicats qui se constituent une réserve de fonds pour engager un avocat.

En ce qui concerne, la récupération des frais d'avocat, généralement les tribunaux vont appliquer et s'en tenir à la déclaration de copropriété. Par conséquent, si votre déclaration contient une clause qui vous permet de récupérer les honoraires juridiques ces derniers vous seront généralement accordés (dans la mesure où ils sont raisonnables évidemment). Il est donc important de prévoir dans votre acte constitutif, une clause à cet effet.

Toutefois, dans un jugement récent¹, le tribunal a utilisé un chemin quelque peu différent afin de condamner un copropriétaire à rembourser des honoraires juridiques. En effet, tel que mentionné, habituellement, lorsque des frais juridiques sont accordés, le tribunal se fonde sur une clause claire mentionnant que les frais juridiques sont remboursables au syndicat.

Dans le présent cas, le juge a fondé son argumentation sur un autre article de la déclaration qui se lisait comme suit :

Article 40 : « Les charges générales comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble et plus particulièrement les dépenses de conservation, entretien et administration des parties communes et notamment (...)

Toutefois, les copropriétaires qui agravaient les charges communes par leurs faits, celui des locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais de défense ainsi occasionnés. »

Dans cette décision, le juge a conclu que le comportement du défendeur justifiait que le syndicat retienne les services d'un avocat pour le conseiller dans le dossier. Nous tenons à mentionner que le juge n'a pas accordé la totalité des frais juridique déboursés par le syndicat.

Ce jugement est fort intéressant puisqu'il aborde la question du remboursement des frais de l'avocat du syndicat selon le comportement du copropriétaire. En effet, comme les frais juridiques des professionnels dont les services sont retenus par le syndicat sont presque toujours inclus dans les charges communes, ils sont payés à même les charges communes (frais de condo).

Par conséquent, le tribunal conclut que si un copropriétaire par ses agissements et/ou ses omissions force la copropriété à retenir les services d'un avocat, il contribue ainsi à agraver les charges communes (autrement dit, il fait augmenter les frais de condo). Ce comportement est contraire à la déclaration de copropriété.

¹ Syndicat copropriétaires condo Promenade des îles c. Coderre, 2013 QCCQ 10425 (CanLII), ce jugement fait toutefois l'objet d'une requête en rétractation de jugement

LE GROUPE
VERTDURE

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

1 888 735-6873



► Il s'agit ici selon nous d'une approche très intéressante et qui va de soi. Cette application de la déclaration a pour effet de sanctionner le comportement d'un copropriétaire non seulement à l'encontre du syndicat, mais aussi face à l'ensemble des autres copropriétaires qui se doivent d'assumer leur quote-part des frais juridique, et ce, même si vous n'avez pas de clause prévoyant le remboursement des frais juridique dans votre déclaration.

Mais attention, afin de vous prévaloir de cet article, votre déclaration se doit de contenir une clause concernant l'aggravation des charges communes.

De plus, il sera intéressant de suivre le suivi qui sera fait par les autres juges lorsque confronté à des situations similaires, est-ce qu'ils suivront le même raisonnement? Seront-ils plus ou moins sévères? Seul l'avenir nous le dira.

Nous croyons que nous risquons de voir de plus en plus de jugement de ce type, surtout si vous êtes aux prises avec un copropriétaire qui comment du harcèlement ou entrave la bonne marche de l'administration du Syndicat

Également, nous sommes d'avis que ce type de clause sera appliquée uniquement dans les cas extrêmes, en effet, l'octroi des honoraires juridique est une exception au principe que les parties assument les frais de leurs procureurs. Il sera alors important que le syndicat prépare bien son dossier contre un copropriétaire s'il espère se voir accorder le remboursement de ses frais d'avocat. Au surplus, l'application de cet article de la déclaration confère une grande discrétion au tribunal quant à l'octroi d'une somme au syndicat. Le tribunal n'est pas obligé d'accorder la totalité des honoraires versés à l'avocat.

À cette fin, nous vous suggérons de conserver les échanges que l'administration a eus avec le copropriétaire, il sera important de bien démontrer au juge que le recours à l'avocat était une solution de dernier recours et que le syndicat n'avait pas le choix à la suite du comportement de votre copropriétaire.

En conclusion, ce jugement apporte selon nous une nouvelle approche possible pour tenter de récupérer les frais engagés par un syndicat lorsqu'il y a un litige avec un copropriétaire, toutefois, bien que cela vous ouvre une nouvelle porte pour réclamer, nous vous suggérons de prévoir une clause claire à cet effet dans votre déclaration, cette clause sera nettement plus efficace que toute autre forme d'argumentation. Toutefois, il ne faut pas considérer la présence de cet article dans votre déclaration comme une garantie que vous récupérerez de l'argent, il s'agit plutôt d'une corde additionnelle à votre arc en cas de litige judiciaire.

De plus, nous vous tiendrons informés du suivi qui sera donné à ce dossier et à une possible application de ce principe lors de décision subséquente. ►

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

> **Solutions en bâtiment**

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

> **Restauration de bâtiment**

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



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514 312.6202
www.rsbpecialistes.com

RBO 1558 7721 01



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement

Fini les infiltrations d'air

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

La dernière fenêtre que vous installerez

500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUISTE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation

Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53



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

Assurance de la copropriété et assurance individuelle (habitation) des copropriétaires

Assurance de la copropriété

Pour être en conformité avec votre déclaration de copropriété :

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Le syndicat doit souscrire une assurance contre tous les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrit doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble. L'article « Évaluation » de la clause « Dispositions générales » de votre déclaration de copropriété stipule que les administrateurs doivent obtenir d'un évaluateur indépendant agréé qualifié une évaluation professionnelle représentant la pleine valeur de remplacement de l'immeuble, sans dépréciation.

Le syndicat doit aussi souscrire une assurance de responsabilité civile générale couvrant sa responsabilité envers les tiers.

Assurance individuelle (habitation) des copropriétaires

Pour être en conformité avec la déclaration de copropriété de votre syndicat, chaque copropriétaire doit détenir une police d'assurance individuelle (habitation) couvrant sa responsabilité civile personnelle, ses biens meubles ainsi que les améliorations locatives apportées aux parties privatives de son unité de condominium, que ces améliorations soient faites ou aient été faites par ou pour le copropriétaire actuel ou le(s) précédent(s).

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A. Courtier en assurance de dommages Fellow professionnel d'assurance agréé

GROUPE DPJL
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

**NOS AVANTAGES
ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ**

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

LE COURTIER QUI TRAVAILLE
POUR VOUS

GROUPE DPJL
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS | 185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100
Châteauguay, QC J6K 3B4

1 877 665.DPJL

Visitez notre site Internet au : www.dpjl.com

facebook.com/groupedpj

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass., FPAA
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES
Fellow professionnel d'assurance agréé
Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

Isabelle Tisseur
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES
t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@dpjl.com

Condo Conseils

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

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



Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

L'adhésion de votre syndicat à **seulement 199 \$ / année** (taxes en sus).

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service de consultation téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de juristes associés et d'experts-conseils expérimentés est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

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

Équipe de juristes et conseillers



Vicky Blackburn
Directrice exécutive
Condo Conseils
Montréal



Alexandre Weisthoff
Montréal



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Paul-André
LeBouthillier
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
Bisailon Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Avelino De Andrade
Zaurini Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Maria Cristina Argento
Zaurini Avocats
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis

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



Copropriété PLUS

Tous les numéros à consulter en ligne.

Votre syndicat est membre de Condo Conseils!

Vous êtes membre d'un site Condo Réseau!

Vous êtes membre de la Fédération des copropriétaires du Québec!

Vous avez votre Passeport ExpoCondo.ca!

Visitez www.CondoMarketing.ca
et demandez votre mot de passe aujourd'hui même.

Sites Internet CondoRéseau

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

CONDO réseau

Sites Internet pour
syndicats de copropriété



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



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



Plan de Gestion de l'Actif (PGA)

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



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



HydroSolution vous fournit des chauffe-eau électriques Ultra-Cascade de Giant de qualité supérieure fabriqués exclusivement pour HydroSolution. Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!

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

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



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

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



Service de techniciens en informatique et téléphonie IP pour entreprises.

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

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



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



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

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



Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

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



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



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

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

COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS. Obtenir plus avec la Banque Scotia.

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

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

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

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

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



Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

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

Rive-sud, Ville de Québec Laval, Rive-nord, NDG

Dustin Canuel Constantina Ioannou

514 465-2254 514 463-1845

www.banquescotia.com/condo

^{MD}Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les télévirements et les mandats. **Le compte de trésorerie pour entreprises seulement disponible pour les clients inscrits au service électronique Accès Scotia. ***Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. [†]L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

Formulaire d'adhésion



Renseignements généraux

NOM DU SYNDICAT :

DATE :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOMBRE D'UNITÉS :

NOMBRE DE PHASES REGROUPEES :

ANNÉE DE CRÉATION DU SYNDICAT :

NO. REQ :

CORRESPONDANCE : FRANÇAIS

ANGLAIS

LE SYNDICAT EST-IL GÉRÉ PAR UNE FIRME DE GESTION?

SI OUI, LAQUELLE?

ADRESSE DU GESTIONNAIRE :

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

NOM DU SYNDICAT :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIE :

COURRIEL :

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

(Taxes en sus)

Veuillez émettre votre chèque au nom de :

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

ADMINISTRATEURS AUTORISÉS À COMMUNIQUER AVEC CondoConseils

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

NOM :

ADRESSE :

VILLE :

PROVINCE :

CODE POSTAL :

TÉLÉPHONE :

TÉLÉCOPIEUR :

COURRIEL :

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

Visionnez en ligne

dès **maintenant** les vidéos
des **Événements 2013**

Versions intégrales

Consultez les documents de présentation
Questionnez les conférenciers.



Offert sans frais pour un temps limité seulement.

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

Le CONDOWeek-end

Gestion de sinistres

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

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

La Soirée du CONDO

Couvre sols et insonorisation

Conférenciers : Me Paul-André LeBouthiller et M. Vincent Moreau de la firme Acousti-Tech/Finitec Canada
Règlements de l'immeuble, projets de rénovation, plans et devis, choix des matériaux, conflits après travaux et jurisprudence.

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2013

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

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

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

RESSENTEZ ET VOYEZ LA DIFFÉRENCE



Pellicule UV Plastique

Pellicule Solaire Liquide eTime™

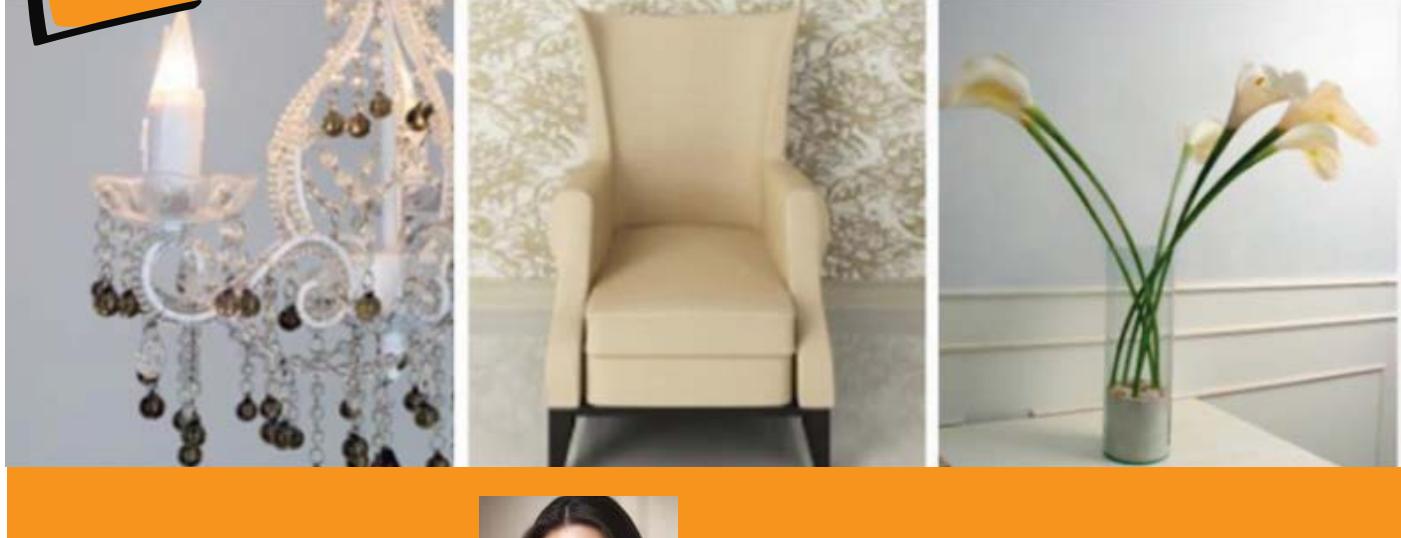
La Pellicule Solaire Liquide eTime™ utilise la nanotechnologie afin de filtrer de façon sélective le spectre solaire, permettant au vitrage traité de bloquer les composantes responsables de la chaleur tout en maximisant l'entrée de lumière naturelle. Garantie 15 ans.

RBQ : 8293-2476-53

Photo : David B. Gleason

1.800.994.6404
groupefenestra.com

LE GROUPE
FENESTRA
La fenestration réinventée



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Pourquoi vendre avec un courtier?

Étant directement impliquée dans le monde de l'immobilier, j'ai, au fil des ans, répondu à diverses interrogations de toutes sortes. Mais je dirais que la plus fréquente est : « Pourquoi est-ce que j'engagerais un courtier immobilier pour lui donner des milliers de dollars quand je peux vendre moi-même? »

Je crois fermement que les gens n'étant pas courtiers ne réalisent pas l'ampleur du travail et des responsabilités d'un courtier. L'achat d'un condo est l'achat le plus important d'une vie donc pourquoi ne pas faire confiance à un profes-

sionnel. À chacun sa spécialité! Nous allons voir des spécialistes pour une multitude de choses : nos impôts, nos placements financiers, notre entretien paysager ainsi que tous les soins personnels des plus sérieux aux plus farfelus, donc pourquoi ne pas utiliser un professionnel de l'immobilier afin de s'assurer qu'une transaction si importante se passe sans problème? Démystifions ce partenaire si mal compris!

Premièrement un courtier est là pour représenter vos intérêts. Donc un courtier se magasine! Il est important pour une transaction de cette taille d'avoir quelqu'un en qui nous avons confiance. Quelqu'un qui nous comprend et qui sera capable de bien répondre à tous nos besoins. Rien ne vous empêche d'en contacter plusieurs ou de demander des références. Mieux est la chimie et la communication avec un courtier, mieux il pourra vous représenter. En d'autres mots il faut que ça « clique ».

Le courtier à un réseau bien établi. Il peut vous référer à des inspecteurs qualifiés à des notaires ainsi qu'à tous autres spécialistes nécessaires afin que votre transaction se passe sans problème.

Le courtier est également en formation continue. Il est formé pour remplir de façon précise et adéquate tous les documents légaux que vous avez à remplir, ainsi que vérifier ceux qui vous sont présentés.

- Il est aussi formé pour établir une stratégie de prix justifié pour votre condo selon sa valeur réelle face à ses comparables.

Votre temps est aussi précieux. Si vous connaissez un courtier dans votre entourage, vous devez avoir eu vent de ses horaires. Un courtier travaille 7 jours par semaine. Pendant la journée, le soir et les weekends. Il est disponible en tout temps afin de s'assurer qu'aucune opportunité de vendre ou d'acheter ne soit ratée. Il a accès à toutes les plateformes médiatiques adéquates pour que votre condo ait le plus de visibilité possible. Et souvent, ils vont également faire des annonces dans les journaux ou sur les réseaux sociaux. Cette opération prend du temps ainsi que de l'investissement financier de la part de celui-ci. Il y a également tout le procédé des portes ouvertes qui demande énormément de temps. De plus, un courtier travaille pour vous gratuitement jusqu'à la signature d'une offre d'achat. Si vous décidez de retirer votre propriété du marché pour quelque raison que ce soit, vous n'aurez pas à débourser un sou. Alors, pourquoi ne pas profiter de ces services? Il est toujours de garde pour vous!

Nous avons aussi souvent l'impression que leur commission est trop élevée pour leur travail. Le courtier est le mieux placé pour négocier votre transaction afin d'aller chercher le plus d'argent possible pour votre condo. Nous voyons de plus en plus de ventes par le propriétaire, et les publicités nous donnent des chiffres aléatoires tels : Madame a sauvé 12 000 sur la vente de sa maison. Ce que ces publicités ne mentionnent pas c'est que le courtier aurait probablement vendu à meilleur prix que le propriétaire lui-même. Il est certain que certains propriétaires s'en tirent bien quand même en vendant leur maison eux-mêmes, mais pourquoi courir le risque? Il reste que les divers sites web disponibles pour vendre par le propriétaire sont de belles plateformes, mais c'est simplement ce qu'elles sont. Elles ne font pas le travail à votre place.

Les courtiers sont également gérés par l'OACIQ qui supervise le travail de ceux-ci. Cette organisation s'assure de l'excellence du travail des courtiers ainsi que le respect de la loi concernant toute transaction. Ils ont également un code de déontologie et des règles de collaborations très strictes. Vous bénéficiez donc d'une grande expertise ainsi que de leur assurance sans aucun frais.

À mon tour de vous poser quelques questions! Que faites-vous si vous recevez des offres multiples? Dans quel ordre doit-on les traiter. À qui devons-nous répondre? Comment s'assurer que tous les documents ont été complétés de façon précise. Comment vous assurer que votre inspecteur est en règle? Qu'il va remplir les documents adéquats, qu'il va vous remplir de façon consciente la convention écrite de droits et obligations, qu'il a une assurance responsabilité afin de s'assurer que vous êtes protégés? Comment s'assurer que le financement a été fait de façon claire et que vous ne vous retrouverez pas chez le notaire avec des documents incomplets qui feront avorter votre projet? Il y a également les contraintes de temps qui font que certains se ramassent avec deux hypothèques ou tout simplement à la rue le temps que leur propre condo soit réellement disponible à cause d'une mauvaise planification. Il y a aussi la question du certificat de localisation, bref c'est beaucoup à penser!

Je ne veux pas vous faire peur, mais ces situations sont courantes et de plus en plus les avocats sont contactés par des vendeurs ou des acheteurs pour régler des problèmes de vices cachés ou tout simplement de documents traités de façon incomplète.

Après mure réflexion je crois que la commission vaut la tranquillité d'esprit qu'un courtier vous amène. Si vous avez été capable de répondre à toutes mes interrogations sans être étourdis vous pouvez toujours courir le risque de faire la transaction par vous-mêmes, mais je crois que tous les avantages que les professionnels de l'immobilier vous apportent valent la commission!

Moi en tous les cas, ce n'est jamais sans mon courtier et vous? ►

À bientôt chers lecteurs

Pauline



CONDO énergie

de gestion consistait à intégrer des horloges (timer) pour mettre en marche ou arrêter les équipements. La technologie du temps nécessitait, bien des fois, l'intervention humaine pour indiquer aux systèmes de chauffer ou de climatiser le bâtiment. Sans l'humain, le système était de type « non intelligent ».

Aujourd'hui, la technologie a incorporé une certaine forme d'intelligence. Les systèmes sont plus centralisés au niveau de la gestion et surtout plus doués pour prendre des décisions sans l'intervention humaine.

Ils intègrent des stratégies heuristiques qui permettent de construire des règles décisionnelles adaptatives au besoin réel des occupants et surtout au moment requis.

Le projet du 1200, de Maisonneuve ouest, est exemplaire. Construit en 2005, ce bâtiment d'une superficie de 560 000 pi², dont près de la moitié est destinée aux aires communes, abrite 289 copropriétés. Cet édifice de 26 étages hors terre (en plus de 4 garages souterrains) dépensait annuellement 370 000 \$ en énergie pour satisfaire ses besoins de chauffage, de climatisation et de ventilation.

L'ensemble était géré par un système de contrôle énergétique, disponible commercialement, reconnu, à l'époque, pour son efficacité.

Suite à de multiples échanges entre le gestionnaire et Fusion Énergie, un audit énergétique a été réalisée afin d'identifier la répartition de la dépense d'énergie en fonction des coûts. Cette dépense représentait près de 106 \$, mensuellement, par unité. Évidemment, ce montant était imputé au frais de condo. La dépense liée à l'achat d'électricité (plus de 3 millions de kWh) représentait 75 % des coûts, les 25 % restant correspondaient à près de 229 000 M3 de gaz.

Le compte-rendu de l'audit a fait ressortir plusieurs faiblesses et irrégularités dans la consommation énergétique du 1200 boulevard de Maisonneuve Ouest.

Devant ce constat, l'équipe de Fusion Énergie a proposé une solution permettant de réduire considérablement les coûts d'énergie tout en maintenant le confort des usagers selon les normes d'usage.

La solution consistait à implanter un système de commandes centralisées pour adapter le bâtiment à son environnement et de le rendre performant à tout instant. Divers équipements de supports, comme des variateurs de vitesse, des relais statiques et des triacs, diverses sondes de températures, de CO₂, de pression et de débit, ont été installés. Une station de mesure est aussi installé afin de surveiller (monitored) en temps réel la demande électrique.

Le 1200 Maisonneuve O

– Les technologies d'aujourd'hui permettent de réaliser les idées d'hier.

La prolifération tout azimut des applications dépasse la frontière du réalisme. L'arrivée des ordinateurs, des téléphones intelligents, des tablettes et des réseaux de communication (comme par exemple Internet) avec leurs multitudes d'applications offrent des opportunités de développement d'applications diverses.

Ainsi au niveau de la gestion énergétique, le même constat s'applique. Les moyens techniques disponibles aujourd'hui permettent d'atteindre des sommets d'économie énergétique comme jamais auparavant.

Les systèmes, en efficacité énergétique en place depuis 5 ans, offraient pour l'époque des performances adéquates. L'architecture des systèmes étaient décentralisés. Les sous-systèmes travaillaient en mode autonome. Aucune communication entre les équipements n'existe. Le principal mode

► Grâce à ses investissements en Recherche et Développement, Fusion Énergie a réussi à mettre au point des stratégies novatrices qui permettent de gérer en symbiose et en complémentarité l'ensemble des équipements.

Finalement, un tableau de bord virtuel a été configuré afin de permettre au gestionnaire et aux membres du syndicat d'évaluer en temps réel la dépense énergétique et d'agir sur les différents équipements afin de répondre aux défaillances de ces derniers.

La solution incluait une démarche d'accompagnement au près du gestionnaire et du syndicat. Cette démarche avait pour objectifs :

- Un suivi des performances du bâtiment, 24/7;
- Un arrimage des stratégies des algorithmes de contrôle;
- Une optimisation des performances;
- Un transfert de connaissance.

Cette solution améliore la qualité de l'environnement, optimise le confort et la productivité des occupants et réduit

l'empreinte énergétique de l'immeuble.

Le montage financier a permis l'obtention de subventions de l'ordre de 225 000\$ auprès de Hydro-Québec et de Gaz Métro.

Malgré le fait qu'initialement l'édifice était équipé d'un système de contrôle, le projet a permis de réaliser des économies minimales de l'ordre de 82 000 \$ et d'un retour sur investissement se situant entre 2.1 et 2.6 ans.

La solution de Fusion Énergie a permis de :

- Réaliser des économies de l'ordre de 47 %,
- Améliorer la qualité de votre environnement,
- Optimiser le confort et la productivité des occupants,
- Aider à gérer les urgences,
- Réduire l'empreinte énergétique de l'immeuble et des installations,
- Optimiser chaque composante du système énergétique et évite les ajouts d'équipement superflus,
- Optimiser tous les paramètres de contrôle d'opération,
- D'augmenter la valeur commerciale de l'immeuble. ►

LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

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

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



fusionenergie.ca



Me Stefania Chianetta,
avocate spécialisée en droit de la
copropriété divise.
CHIANETTA AVOCATS

Dans le cadre de notre pratique quotidienne en droit de la copropriété divise, nous sommes souvent confrontés avec des situations qui, bien qu'elles puissent se comprendre eu égard à certains besoins ou impératifs quotidiens, voire à la limite presque être justifiables dans certains cas, sont néanmoins susceptibles d'avoir des conséquences importantes pour le syndicat et tous ses copropriétaires.

Une de ces situations est celle où le conseil d'administration du syndicat (ou le gérant du syndicat sur instructions du conseil d'administration)¹, effectue une avance entre le fonds de prévoyance et le fonds d'opérations courantes du syndicat.

Dans de tels cas, le fonds de prévoyance aura donc une « **valeur aux livres** » qui correspond bien à celle des fonds accumulés qui devraient s'y trouver; toutefois, dans les faits, ces fonds ne s'y trouvent pas réellement en raison du prêt ou de l'avance opérée temporairement entre les deux fonds.

Dans les dossiers où nos conseils professionnels ont été requis, il s'agissait la plupart du temps de cas où une avance avait été consentie pour pallier à une situation de manque de liquidités du fonds d'opération, que ce soit en raison du retard de paiement des charges communes par certains copropriétaires, en raison de dépenses imprévues, d'un budget insuffisant, du ferme désir et intention du conseil de ne pas augmenter les charges communes afin de faciliter la revente des unités et/ou de son refus, à priori, de procéder à une cotisation spéciale auprès des copropriétaires.

Dans la plupart des cas, sinon la presque totalité, nous avons été à même de constater que l'intention du conseil d'administration était d'effectuer un emprunt temporaire, et que des efforts importants avaient été mis de l'avant afin que le manque de liquidités se règle rapidement et que la situation revienne à la normale.

Dans nombreux des cas rencontrés, le conseil d'administration était d'avis que les fonds accumulés dans le fonds de prévoyance ne seraient pas nécessaires à court terme et, conséquemment, qu'il était bien fondé et surtout « *business wise* »



de conserver les charges communes à leur valeur, sans les augmenter, et de procéder par voie d'avance temporaire entre les 2 fonds. La plupart des conseils d'administration rencontrés avaient soupesé les avantages et les inconvénients des différentes options offertes à eux, et avaient fini par choisir de procéder avec l'emprunt au fonds de prévoyance, cette solution leur semblant la moins préjudiciable.

Néanmoins, quoiqu'il puisse s'agir que de besoins ponctuels, nous sommes d'avis qu'une telle pratique contrevient aux dispositions impératives du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. ») en matière de fonds de prévoyance et que les préjudices qui pourraient en découler pourraient s'avérer beaucoup plus importants que ceux auxquels on avait initialement pensé.

LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique qui régit principalement la copropriété divise se retrouve aux articles 1038 à 1109 du C.c.Q. Ces dispositions sont complétées au besoin par les articles 298 à 364 traitants des personnes morales, par les articles 1299 à 1370 en matière d'administration du bien d'autrui, incluant les articles 1339 à 1344 quant aux placements autorisés, ainsi que par les articles 2130 à 2185 en matière de mandat, pour ne nommer que ceux-là.

En ce qui concerne plus particulièrement le fonds de prévoyance, notons les articles 1039 C.c.Q. quant au devoir général du syndicat, et les articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. qui sont les dispositions légales applicables au partage de la responsabilité juridique et financière des dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des parties privatives et communes de l'immeuble, ainsi qu'à la constitution du fonds de prévoyance. ►

¹ Article 1085 C.c.Q.

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La **Remise à neuf FENESTRA™**

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53



Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

FORFAIT COMPLET :

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

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



GESTION ADMINISTRATIVE

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



www.condocomptable.com



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



Sites Internet pour syndicats de copropriété

FORFAIT DE BASE :

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

* Taxes applicables en sus

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

- Afin d'en faciliter la lecture et la compréhension, nous vous reproduisons ces articles :



« **Article 1039** : La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

Article 1064 : Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Article 1071 : Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, **liquide et disponible à court terme**, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

Article 1072 : Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p.100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions, et de la date où elles sont exigibles. »

(les soulignés et les caractères gras sont les nôtres)

En matière de fonds de prévoyance, s'ajoute à ces dispositions l'article 1078 C.c.Q. qui en est le corollaire :

« **Article 1078** : Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction. Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes. »

(les soulignés sont les nôtres)

Depuis le 1^{er} janvier 1994, date d'entrée en vigueur du nouveau Code civil du Québec, l'obligation de constituer un fonds de prévoyance est devenue impérative et elle s'impose à tous les syndicats de copropriété du Québec.² Ces articles sont d'ordre public et il est par conséquent interdit d'y déroger.

La lecture combinée des dispositions qui précèdent amène aux constats suivants :

1. **le syndicat a l'obligation de constituer un fonds de prévoyance;**
2. **le fonds de prévoyance doit être constitué en fonction de l'estimation des coûts des réparations majeures et de remplacement des parties communes de l'immeuble;**
3. **la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, en fonction de leurs valeurs relatives respectives, est d'au moins 5 % du montant de leurs charges communes;**
4. **les sommes accumulées dans ce fonds ne peuvent être utilisées que pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes, à l'exclusion de toute autre affectation;**
5. **ce fonds doit être liquide et disponible à court terme;**
6. **ce fonds est la propriété du syndicat et sous réserve de certaines exceptions spécifiques, il est insaisissable.**³

Pour les besoins du présent texte, nous ne nous attarderons que sur les points 4 à 6 ci-dessus.

² Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier, [2001] R.D.I. 20 (C.A.); Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le Saint Claude, [2005] R.D.I. 422 (C.S.); Mercier c. Syndicat des copropriétaires Place de la Rivière Phase V, C.Q. Qc, 200-37-030300-23, 31 mai 2003, Hon. Juge Simard;

³ 1078 C.c.Q.;

► LA LIQUIDITÉ ET LA DISPONIBILITÉ À COURT TERME DES MONTANTS ACCUMULÉS DANS LE FONDS DE PRÉVOYANCE

Concernant l'article 1071 C.c.Q., les commentaires du Ministre sont les suivants :

« *Cet article précise que le fonds de prévoyance doit être liquide et disponible à court terme pour éviter que le syndicat ne fasse de placements à long terme se privant ainsi des liquidités requises.*⁴ »

(les soulignés sont les nôtres)

C'est en vertu des devoirs et obligations qui leur sont dévolus par le C.c.Q. et par les dispositions des déclarations de copropriété que les administrateurs sont tenus de placer les sommes qu'ils administrent.

Conséquemment, aux articles cités précédemment, s'ajoutent les règles contenues au C.c.Q. relativement à l'administration du bien d'autrui, dont l'article 1304 C.c.Q. qui prévoit que :

Article 1304 : « *L'administrateur est tenu de placer les sommes d'argent qu'il administre, conformément aux règles du présent titre relatives aux placements présumés sûrs.* [...] »

(les soulignés sont les nôtres)

Cet article nous renvoie au chapitre des placements présumés sûrs, soit aux articles 1339 et suivants du C.c.Q. En matière de fonds de prévoyance, l'article 1341 C.c.Q. prévoit que :

Article 1341 : « *L'administrateur peut déposer les sommes d'argent dont il est saisi dans une banque, une caisse d'épargne et de crédit ou un autre établissement financier, si le dépôt est remboursable à vue ou sur un avis d'au plus trente jours.* [...] »

(les soulignés sont les nôtres)

Ainsi, les administrateurs du syndicat ont le devoir de placer les sommes afin de les faire fructifier. Néanmoins, celles-ci doivent en tout temps être et demeurer liquides et disponibles à court terme, autrement dit **accessibles et disponibles en tout temps sur avis d'au plus 30 jours**, à défaut de quoi les administrateurs risquent de mettre en jeu leur responsabilité civile pour les pertes susceptibles d'être encourues par le syndicat, cette responsabilité découlant de l'obligation même qui est faite au mandataire d'agir avec prudence.⁵

AFFECTATION EXCLUSIVE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Un des critères de l'article 1071 C.c.Q. concerne l'exclusivité de l'affectation des montants accumulés dans le fonds de prévoyance.

Nous nous rappellerons que cet article impose que ces sommes soient uniquement affectées aux réparations majeures des parties communes de l'immeuble ainsi qu'à leur remplacement, sommes dont les administrateurs auront préalablement estimé les coûts afférents, notamment à l'aide de professionnels du bâtiment spécialisés en matière d'étude de fonds de prévoyance. Les montants accumulés dans le fonds de prévoyance constituent donc l'épargne collective du syndicat, en quelque sorte une réserve, pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

À cet égard, la Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt Verrières c. Bombardier⁶, a affirmé que le conseil d'administration d'un syndicat ne saurait utiliser les sommes déposées dans le fonds de prévoyance à d'autres fins que celles expressément prévues à l'article 1071 C.c.Q.

L'honorable juge Jeannine M. Rousseau, j.c.s., a abondé dans le même sens dans le jugement Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le Saint-Claude⁷, où elle a décidé que le fonds de prévoyance avait servi à d'autres fins que celles prévues à la loi et qu'il devait par conséquent être reconstitué :

« *Vu le caractère d'ordre public des dispositions eu égard au fonds de prévoyance, le syndicat devra faire en sorte que le fonds de prévoyance soit reconstitué de façon à ce qu'il se trouve au niveau où il serait si on avait suivi la loi. En d'autres mots, ce fonds devra être comblé en y versant les sommes qui en ont été retirées sans droit* [...] »

⁴ Commentaires du Ministre, QUÉBEC (Ministère de la Justice), *Commentaires du Ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 632-633;

⁵ Articles 322, 1309 et 1343 C.c.Q.; Christine GAGNON, « La copropriété divisée », 2^{ème} édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, p. 372;

⁶ *Précité, note 2*;

⁷ *Précité, note 2*;

► INSAISISSABILITÉ DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Aux termes de l'article 1078 C.c.Q. reproduit plus haut, tout jugement rendu contre le syndicat et le condamnant à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui, mais également contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause de l'action a pris naissance, chacun d'eux proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

Toutefois, comme nous l'avons vu, à moins que la dette ayant donné lieu à l'action judiciaire ne soit née des réparations majeures ou du remplacement des parties communes, ce jugement ne pourra en aucun temps être exécuté contre le fonds de prévoyance, mais uniquement contre le fonds d'opération.

Le fait d'avancer ou de prêter des montants du fonds de prévoyance au fonds d'opération enlève donc à ceux-ci leur caractère insaisissable, et dès lors, ces sommes pourront faire l'objet d'une saisie par la partie ayant eu gain de cause contre le syndicat advenant une action judiciaire contre ce dernier, au même titre que toutes les autres sommes se trouvant dans le fonds d'opérations du syndicat, et ce au détriment des copropriétaires qui pourraient de ce fait subir un préjudice.

QU'EN EST-IL DE LA RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS?

Nécessairement, vu les conséquences possibles, cela nous amène à nous questionner sur la responsabilité que pourraient encourir les administrateurs de par la constitution déficiente du fonds de prévoyance ou encore de par l'utilisation non conforme des montants qui doivent y être accumulés aux termes des dispositions de la loi.

Comme nous l'avons vu, les administrateurs du syndicat sont ses mandataires⁸. À ce titre, ils ont l'obligation et le devoir de respecter la loi et la déclaration de copropriété, dont les dispositions s'imposent à eux.

Au surplus, dans l'exercice des fonctions qui leur sont dévolues, ils doivent toujours agir avec prudence, diligence et bonne foi, et dans l'intérêt de la personne morale dont ils sont les mandataires. Tout défaut des administrateurs d'agir conformément à ces devoirs est susceptible de constituer une faute et d'engager leur responsabilité civile. Ce qui précède s'applique sans contredit à la constitution et au maintien du fonds de prévoyance.

⁸ Art. 321 C.c.Q.;

Entreprise spécialisée dans le lavages des vitres pour édifices à étages multiples. Notre personnel est expérimenté et nos équipements sont conformes aux critères et normes de sécurité exigés par la CSST. Nous avons plusieurs années de services auprès des syndicats de copropriété

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

**Lavage de vitres
spécialisé en hauteur**

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

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

Information et évaluation : 514 968-0156

Courriel : normandvizien@videotron.ca

- L'avance de fonds effectuée entre le fonds de prévoyance et le fonds d'opérations courantes n'est ni plus ni moins qu'un emprunt. Ainsi, la question qui se pose est celle de savoir si de façon générale il est permis d'emprunter des montants au fonds de prévoyance.

À priori, sous réserve de la perte du caractère d'insaisissabilité, on pourrait ne pas y voir d'inconvénient dans la mesure où cet emprunt serait assorti d'une garantie de remboursement **integral et complet**, incluant les intérêts que les sommes empruntées auraient pu engendrer, dans un **délai maximal de trente (30) jours**.

Mais le risque est là et il est gros, et donc nous devons répondre à cette question par la négative. En effet, ce qui risque de causer un problème et d'entraîner des conséquences importantes pour le syndicat et les copropriétaires est la garantie « de la disponibilité et de la liquidité des fonds » aux fins du remboursement projeté au bout du 30 jours. Et n'oublions pas que les administrateurs doivent agir en tout temps avec prudence!

En effet, qu'arrivera-t-il en cas d'imprévu ayant pour effet de rendre le conseil d'administration incapable de rencontrer ses obligations et de rembourser le fonds de prévoyance tel qu'il l'avait prévu? Qu'arrivera-t-il si le conseil d'administration n'est pas en mesure de recouvrer les créances du syndicat (lire charges communes impayées par certains copropriétaires) dans le temps voulu et comme il l'aurait souhaité?

Nécessairement, le conseil d'administration ne sera pas en mesure de respecter ses obligations, incluant celles découlant des articles 1339 et ss. C.c.Q., ce qui risque d'entraîner un préjudice pour la collectivité des copropriétaires, mais aussi de mettre en jeu la responsabilité civile personnelle des administrateurs.

Effectivement, outre la perte des revenus d'intérêts et celle du caractère insaisissable des montants accumulés dans le fonds de prévoyance, d'autres conséquences sont susceptibles de découler d'un emprunt de ces montants, notamment les recours judiciaires que pourrait intenter le nouvel acheteur d'une fraction contre le syndicat et contre son vendeur, lequel pourrait à son tour intenter un recours en garantie contre le syndicat, pour tout montant que cet acheteur pourrait être appelé à payer postérieurement à l'acquisition de sa fraction afin de « renflouer » le fonds de prévoyance, alors que ledit montant aurait été payé par son vendeur si le syndicat n'avait pas procédé par voie d'emprunt, mais plutôt par voie de cotisation spéciale comme il aurait dû le faire.



Pour illustrer ces conséquences, imaginons l'exemple suivant :

Au 1^{er} janvier 2013, la cotisation mensuelle de M. Léger (nom fictif) est de 200.00 \$ par mois. À cette date, une somme de 150 000.00 \$ est accumulée dans le fonds de prévoyance.

Le 1^{er} avril 2013, afin de faire face aux dépenses courantes ou imprévues qui relèvent du fonds d'opération, et en attendant de recouvrer certaines créances qui sont dues au syndicat, le conseil d'administration décide d'emprunter 100 000.00 \$ audit fonds de prévoyance. Évidemment, le conseil d'administration, par la même occasion, décide et confirme par résolution écrite que ledit emprunt sera remboursé le plus rapidement possible, soit aussitôt les montants lui étant dus récupérés, et au fur et à mesure du recouvrement de ceux-ci. Le conseil prévoit qu'un maximum de 3 à 6 mois lui sera nécessaire pour ce faire.

Le 1^{er} juin 2013, le conseil d'administration, conformément à ses engagements, rembourse un montant de 40 000.00 \$ au fonds de prévoyance, ayant réussi à recouvrer une partie des sommes qui lui étaient dues. Les sommes contenues au fonds de prévoyance s'élèvent donc à 90 000.00 \$, tandis que le solde à rembourser audit fonds se chiffre à 60 000.00 \$.

Le 1^{er} septembre 2013, la toiture de l'immeuble coule de partout et elle nécessite des réparations majeures, dont les coûts s'élèvent à plus de 280 000.00 \$. Il est incontestable et non remis en question que cette dépense relève du fonds de prévoyance puisqu'il s'agit d'une réparation majeure : les exigences de 1071 C.c.Q. sont donc remplies.

Le syndicat ne possédant plus un tel montant dans son fonds de prévoyance, il n'a donc le choix que de procéder par voie d'une cotisation spéciale afin d'être en mesure de payer les



► *réparations majeures de la toiture. Ces travaux ne peuvent attendre et l'entrepreneur requiert 50 % du coût du contrat avant le début des travaux, soit 140 000.00 \$.*

Or, voici que M. Léger a vendu son unité le 31 mars 2013. C'est donc Mme Lajoie (nom fictif), soit la nouvelle copropriétaire qui avait pourtant fait effectuer toutes les vérifications nécessaires quant au montant accumulé dans le fonds de prévoyance, qui se trouvera à assumer le montant de la cotisation spéciale en lieu et place de son vendeur (M. Léger), ce qui n'aurait pas été le cas si les administrateurs n'avaient pas effectué d'emprunt au fonds de prévoyance quelques jours après, puisque les sommes nécessaires et suffisantes, du moins pour le premier versement du paiement du contrat, se seraient déjà trouvées dans celui-ci.

Vu le montant accumulé dans le fonds de prévoyance (90 000.00 \$), le conseil d'administration devra procéder en urgence par voie d'une cotisation spéciale de 50 000.00 \$ afin d'être en mesure d'acquitter les sommes requises pour le début des travaux.

Vous aurez compris que Mme Lajoie aura un recours direct contre M. Léger, son vendeur, et possiblement contre le syndicat pour le préjudice causé, soit le paiement des sommes supplémentaires qu'elle doit assumer. Si M. Léger est le seul poursuivi, celui-ci aura certainement en recours en garantie contre le syndicat pour que ce dernier intervienne à l'action et qu'il soit condamné à rembourser à Mme Lajoie, en son lieu et place, toute somme qu'il pourrait être appelé à devoir payer, mais également pour tout autre préjudice qui pourrait lui être causé par le défaut des administrateurs d'avoir agi conformément aux dispositions légales et conventionnelles applicables.

Pourtant, nul doute que le conseil d'administration dans cet exemple était de très bonne foi et qu'il avait l'intention fer-

me et réelle de rembourser les sommes empruntées dans les délais indiqués. D'ailleurs, il avait déjà commencé à le faire. Malheureusement, des imprévus et des événements hors de son contrôle ont fait en sorte qu'il n'a pu agir selon ses prévisions, avec les conséquences qui s'ensuivent.

Ce qui précède n'est qu'un exemple, mais il illustre bien que le syndicat, et plus particulièrement son conseil d'administration, risque de s'exposer à des problèmes lorsqu'il emprunte des sommes au fonds de prévoyance, même si ce geste est posé en toute bonne foi, avec une affectation temporaire, etc.

Nous sommes donc fermement d'avis qu'il vaut mieux ne pas prendre de telles chances et ne pas s'exposer à des poursuites inutiles qui peuvent facilement être évitées. Conséquemment, il est important que les fonds de prévoyance ponctionnés soient renfloués sans délai et que les montants « avancés » soient remis, et ce afin de se conformer aux dispositions légales applicables et de pouvoir dormir l'esprit tranquille.

Le cas échéant, les conseils d'administration concernés ont donc tout intérêt à discuter ensemble et à décider de la façon qui leur semble la plus appropriée pour le remboursement des montants avancés, celui-ci pouvant se faire par le biais d'une cotisation spéciale ou par voie d'un emprunt bancaire dans les limites et aux conditions prévues par votre déclaration de copropriété. Évidemment, votre conseiller juridique saura vous assister et vous guider dans ces circonstances et décisions.

À simple titre informatif, dans le jugement Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le Saint-Claude⁹, l'honorable Juge Rousseau a accordé un délai maximum de soixante (60) jours au syndicat pour reconstituer le fonds de prévoyance, avec exécution provisoire et malgré appel. Ceci constitue certainement une indication de l'importance d'agir avec diligence et célérité.

Ce texte est publié à titre informationnel uniquement et ne constitue pas un avis juridique. ▶

Me Stefania Chianetta est avocate et médiatrice accréditée et elle concentre sa pratique dans le domaine de la copropriété divisée depuis dix ans.

Pour la rejoindre : **CHIANETTA AVOCATS**

239, rue Notre-Dame ouest, bur. 401

Montréal (Québec) H2Y 1T4

514.281.5100 | info@calegal.ca | www.calegal.ca

⁹ *Précité, note 2;*



Me Stefania Chianetta
CHIANETTA AVOCATS

Le couple Lajoie (nom fictif) vient de trouver le condo de leurs rêves. Tout leur plaît, que ce soit par rapport à l'emplacement de l'immeuble abritant la copropriété, aux divisions intérieures de l'unité qu'ils envisagent d'acquérir, au coût de celle-ci, etc. Ils sont emballés et décident, après réflexion, de signer la promesse d'achat qu'on leur tend. Puis vient le jour de la signature de l'Acte d'achat chez le notaire instrumentant qui leur transmet, joint à la copie de l'Acte, un épais document intitulé « Déclaration de copropriété ».

Ils en prennent livraison avec les explications fournies par le notaire, mais sans le lire en détail. Ce document les intimide, en quelque sorte, vu sa longueur et il leur semble assez complexe au premier coup d'œil. Puis, de retour à la maison, ils sont occupés par les préparatifs matériels du déménagement et de l'installation dans leur nouveau nid. Ils rangent donc la Déclaration de copropriété et celle-ci est reléguée aux oubliettes.

Qu'en est-il au juste de cette fameuse Déclaration de copropriété? Sans vouloir en faire un tour d'horizon exhaustif, il est utile de s'attarder à certaines de ses caractéristiques majeures. On peut, d'entrée de jeu, apprendre par la lecture de certaines dispositions du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. ») que c'est la publication de cette déclaration qui fait en sorte :

- (1) que la copropriété de l'immeuble est établie (article 1038 C.c.Q.); et
- (2) que la collectivité des copropriétaires devient une personne morale, nommée « syndicat des copropriétaires » (art. 1039 C.c.Q.).

Ainsi, même un bref coup d'œil permet de constater l'importance de ce document. Une pleine section du C.c.Q., au chapitre de la copropriété divise, y est d'ailleurs consacrée. Cette section est composée des articles 1038 à 1109 C.c.Q.

Si l'on s'arrête sommairement au contenu de la Déclaration de copropriété, on constate qu'elle comprend, tel que l'édicte l'article 1052 C.c.Q. :

- l'acte constitutif de copropriété;
- le règlement de l'immeuble;
- l'état descriptif des fractions.

L'étendue de ce que peut contenir l'acte constitutif de copropriété est très vaste, et le texte de l'article 1053 C.c.Q. ne permet pas de la circonscrire outre mesure. Par exemple, selon cet article, l'acte constitutif définit la destination de l'immeuble, de ses parties privatives et de ses parties communes. On y apprend aussi qu'en plus de déterminer la valeur relative de chaque fraction, la quote-part des charges ainsi que le nombre de voix rattachées à chaque fraction, l'acte constitutif peut contenir « toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes ». Enfin, il précise aussi les pouvoirs et devoirs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

Quant au règlement de l'immeuble, l'article 1054 C.c.Q., premier alinéa, prévoit qu'il contient « les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété ».

Autant dans le cas de l'acte constitutif que dans celui du règlement d'immeuble, leur contenu respectif est formulé en termes si larges que la diversité potentielle de ce contenu nous semble évidente. Partant, on ne peut assurément pas connaître d'avance les dispositions particulières de chaque déclaration de copropriété sans l'avoir lue.

Une lecture attentive de la Déclaration de copropriété s'avère par conséquent une avenue incontournable pour le futur copropriétaire. Elle permettra d'éviter toute (mauvaise) surprise par la suite.

Vu ce qui précède, on ne peut pas s'étonner de l'ampleur qu'est susceptible de prendre la Déclaration de copropriété, laquelle peut décourager de sa lecture même les acheteurs les plus motivés.

Toutefois, malgré cela, l'importance pour chaque copropriétaire de prendre connaissance de sa déclaration de copropriété, et ce, préféablement avant de signer tout document



- qui l'engage, nous apparaît indéniable. En effet, les dispositions qu'elle contient régissent non seulement les relations entre les copropriétaires, mais aussi celles entre eux et le syndicat de copropriété, leurs droits et obligations respectifs.

... Et si je me présentais comme administrateur?...

Connaître les grandes lignes de la Déclaration de copropriété est d'autant plus important pour un copropriétaire qui désire être élu au conseil d'administration du syndicat de copropriété. Celui-ci a en effet le devoir de se conformer aux dispositions de la Déclaration de copropriété, et il a le devoir de les faire respecter par l'ensemble des copropriétaires.

Si le conseil d'administration du syndicat envisage de prendre une décision, et que les clauses applicables à celles-ci lui semblent nébuleuses, il s'avérerait prudent de consulter un expert dans le domaine avant d'agir, afin de prévenir toute complication. En matière de copropriété comme en toute chose, la prévention vaut mieux que le meilleur des remèdes, et peut vous éviter bien des soucis et des tracas, et souvent beaucoup d'argent.

Un exemple de l'importance du contenu de la Déclaration de copropriété vient de nous être fourni dans un arrêt récent de la Cour d'appel du Québec¹. La Cour devait déterminer si, selon la loi, les copropriétaires qui jouissent d'un droit d'usage exclusif sur des parties communes à usage restreint (ci-après « PCUR ») doivent contribuer seuls au fonds de prévoyance en vue des réparations majeures de ces PCUR et de leur remplacement. Par exemple, si la moitié des copropriétaires d'un condominium dispose d'un droit d'usage restreint des casiers de rangement, parties communes, et que ces casiers doivent être remplacés, qui paiera? La totalité des copropriétaires, ou seule la moitié auxquels un droit d'usage restreint aura été attribué? La question se pose dans l'optique où bien que les PCUR ne soient utilisées que par certains, elles appartiennent à tous².

Pour répondre à cette question, la juge Dutil, dans ses motifs auxquels ont souscrit les juges Chamberland et Hilton, a commencé par interpréter les articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q., que nous reproduisons ici en soulignant les parties les plus importantes pour le présent bulletin :

1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

¹ *Gestion Almaca inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCA 105.*

² Article 1043 C.c.Q.

► *1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.*

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

La juge Dutil se dit d'avis qu'en vertu du Code civil du Québec, les copropriétaires qui bénéficient de PCUR doivent en assumer seuls les dépenses d'entretien et les coûts des réparations mineures. Ces dépenses se rattachent à l'utilisation qu'ils en font. Cependant, c'est l'ensemble des copropriétaires qui doit assumer les coûts des réparations majeures de ces PCUR et de leur remplacement. Tous les copropriétaires doivent donc verser une cotisation au fonds de prévoyance pour ces parties. La raison en est, selon la juge Dutil, que ces coûts se rattachent non pas à l'utilisation d'une PCUR, mais à la propriété de celle-ci.

Doit-on en comprendre qu'il n'est pas question, pour un syndicat de copropriété, de cotiser spécialement les copropriétaires bénéficiaires de PCUR pour les obliger à défrayer les réparations majeures et le remplacement de celles-ci? Pas exactement.

La Cour a en effet suggéré qu'en vertu de la dernière phrase du second alinéa de l'article 1072 C.c.Q., soulignée ci-haut, la déclaration de copropriété pourrait prévoir une telle répartition des cotisations.

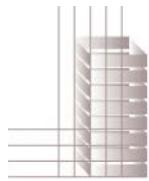
Si la règle générale légale ne permet donc pas une cotisation spéciale au fonds de prévoyance des copropriétaires qui bénéficient de PCUR, rien n'empêche qu'une règle particulière du contrat ne l'autorise.

Dans le cas qui lui a été soumis, la Déclaration de copropriété était muette sur la question. La juge Dutil a conclu qu'il était impossible d'établir une contribution spéciale au fonds de prévoyance, laquelle s'adresserait aux utilisateurs des PCUR.

Cependant, plusieurs déclarations de copropriété incluent effectivement une clause qui permet l'imposition d'une contribution spéciale aux fonds de prévoyance à tous les copropriétaires qui bénéficient de PCUR. Nous vous en fournissons un exemple :

Contribution aux charges résultant des parties communes à usage restreint

Conformément à l'article 1064 du Code civil du Québec, les utilisateurs bénéficiaires des parties communes à usage restreint contribueront seuls, sauf exceptions stipulée aux présentes, à l'exclusion les uns des autres, aux frais de la propriété, l'entretien, la réparation et le remplacement total ou partiel des parties communes à usage restreint dont ils ont respectivement la jouissance exclusive. Conformément à l'article 1072 du Code civil du Québec, les copropriétaires pourront établir une contribution spéciale au fonds de prévoyance qui tienne compte de leurs droits respectifs sur les parties communes à usage restreint. [...] (nos soulignements)



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Le Couédic, ing.
Président

4 - 2150 Lajoie, Sherbrooke (Québec) J1J 2B5
Tél.: 514 668 6100 | ericlc@hotmail.com

Éric Le Couédic a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergie estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.

Voici sommairement ses champs d'expertise :

- Analyse des factures d'énergie;
- Audit énergétique (éclairage, ventilation, chauffage, climatisation,...etc);
- Bilan aéraulique;
- Analyse de ventilation;
- Estimation des projets d'économies d'énergie.

- Ces clauses doivent, à la lumière du raisonnement de la Cour d'appel, être considérées comme valides et parfaitement légales. La présence d'une telle clause est néanmoins susceptible d'influencer considérablement l'ampleur des charges qui peuvent être demandées aux copropriétaires qui bénéficient des PCUR.

Comment se feront les calculs de la contribution spéciale en pratique? Cela reste à être déterminé. Par exemple, l'application de cette clause lorsqu'elle vise l'usage exclusif de balcons communs semble plutôt simple. Qu'en est-il, par contre, du cas où un copropriétaire s'est vu octroyer l'usage exclusif du toit pour y installer sa terrasse? La solution dans une telle situation est déjà beaucoup moins évidente. Un fait sur lequel tous devraient néanmoins s'entendre, c'est que cette contribution spéciale est susceptible de constituer, selon le cas, une somme plutôt rondelette.

Cet arrêt illustre donc très bien l'importance de bien lire sa Déclaration de copropriété pour prendre connaissance de son contenu particulier, et ce, autant pour un copropriétaire que pour un administrateur.

Nous en profitons pour rappeler qu'en tout temps, la Déclaration de copropriété peut être modifiée par une décision de l'assemblée des copropriétaires, à condition de respecter les majorités prévues par le Code civil du Québec pour chaque décision, et que le Syndicat ou le copropriétaire qui voudrait faire déclarer nulle une ou plusieurs dispositions de la Déclaration de copropriété bénéficie généralement, sous réserve de certaines exceptions, d'une période ne pouvant excéder trois ans de la date de sa publication pour s'adresser au tribunal. ▶

Ce texte est publié à titre informationnel uniquement et ne constitue pas un avis juridique.

Me Stefania Chianetta est avocate et médiatrice accréditée et elle concentre sa pratique dans le domaine de la copropriété divise depuis dix ans.

Pour la rejoindre :

Chianetta Avocats

239, rue Notre-Dame ouest, bur. 401

Montréal (Québec) H2Y 1T4

514 281-5100

info@calegal.ca

www.calegal.ca

Perception automatisée des frais de condo

CONDO ↓ PERCEPTION

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

CondoConseils et
CondoMarketing présentent
CondoPerception, un service
automatisé de perception
des frais de condo.

Un service exclusif offert en
partenariat avec la firme

Perceptech
SOLUTIONS DE PAIEMENT

Pour tous les détails :
1 800 461-1333

L'ABC DE L'ENTRETIEN D'ASPHALTE Un choix logique!

Par Anthony Pradel
Excellent Pavage Inc.

Avant de vous donner les avantages d'un bon programme d'entretien préventif pour vos stationnements, prenons d'abord le temps de comprendre, comment certaines notions de base répondent aux questions suivantes :

Comment est fabriqué votre asphalte?

Pourquoi votre asphalte nécessite-t-il de l'entretien?

Pourquoi l'asphalte procure-t-il un meilleur rendement coûts/bénéfices?

Voici quelques notions de base...

Comme point de départ, l'asphalte est un épais liquide noir et dense à base de goudron et de bitume auquel on ajoute du sable et de la pierre.

La pierre et le sable donnent sa force et sa résistance à l'asphalte et peuvent donc être utilisés dans des zones à haute densité de circulation et même résister à la circulation des poids lourds de la route.

Le goudron et le bitume sont les composantes liquides qui donnent à l'asphalte son incroyable flexibilité et durabilité.

Cependant, à cause du passage du temps et de son exposition aux éléments, l'asphalte perd son imperméabilité et son élasticité de surface. Ceci est dû en grande partie aux chaleurs estivales qui cuisent le bitume sur les surfaces, les laissant ainsi asséchées et oxydées. Cela est aussi dû à nos hivers ardu斯 avec de fréquents gels et dégels qui provoquent des expansions et contractions fragilisantes au pavé.

Ce processus n'intervient pas rapidement, mais se produit quelques années après sa fabrication.

L'asphalte est normalement très lisse et très foncé à l'installation, mais elle tend à grisonner après 2, ou 3 ans. Le processus de grisonnement s'appelle « oxydation ». Les liquides d'origines en surface ont été surchauffés, ne faisant place qu'à un mélange goudron-bitume desséché. Lorsque votre asphalte atteint cet état d'assèchement, il est temps de la traiter avec un scellant d'asphalte spécialement formulé à base de bitume pour prévenir l'érosion et les fissures prématuées.

Il va sans dire qu'il est hautement recommandé d'appliquer un traitement de scellant d'asphalte adéquat tous les 2 à 4 ans à compter de sa date de fabrication.

La pierre n'étant pas un matériau flexible, votre asphalte devient vulnérable aux fissurations suite à son assèchement en surface et c'est à ce moment que les problèmes plus sérieux commencent.

L'eau s'infiltre dans les fissures et les travaille jusqu'à ce qu'elle atteigne sa base causant ainsi une dégradation de plus en plus rapide. Petite fissure deviendra grande... se transformant éventuellement en nid de poule qui nécessitera des réparations et ultimement peut-être son remplacement complet.

Donc le calfeutrage de fissures est aussi une partie importante d'un programme d'entretien préventif qui vise à atténuer ou à prévenir l'infiltration d'eau et l'introduction d'autres matériaux incompressibles dans les fissures de votre pavé. ►



► La fissuration représente la cause de dégradation le plus couramment rencontrée sur les pavés d'asphalte, et négliger de les calfeutrer de façon adéquate, entraînera une détérioration plus rapide des surfaces de votre stationnement d'asphalte et de la fondation de votre pavé.

Toutes les fissures pouvant causer des infiltrations d'eau idéalement devraient être calfeutrées.

Le produit à utiliser pour le calfeutrage des fissures est un thermoplastique à base de bitume polymère caoutchouté, flexible, appliqué à chaud.

Entretien = Longue Vie = Économie

Nos recherches ont démontré que lorsqu'une chaussée en asphalte est entretenue correctement avec un programme préventif adéquat, la durée de vie du pavage augmente de près de 50 % alors que le coût d'entretien périodique pendant toute la durée de vie du pavage ne représente que 15 à 20 % du coût original du pavage ce qui représente une économie substantielle et reporte les dépenses coûteuses de la réhabilitation de vos stationnements se répercutant inévitablement en réduction des coûts et frais de Condo. ▶

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 !

**LOCATION, ACHAT
RÉPARATION
URGENCE**

24/7

Spécial pour l'ASQC Obtenez **un rabais de 50\$ à l'achat ou 4 mois gratuit à la location.**

Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Montréal : **514 353-0077** • Ailleurs au Québec : **1 877 353-0077**

infohs@hydrosolution.com • www.hydrosolution.com

EXCELLENT
PAVAGE • PAVING

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

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 10 ans d'expérience dans la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages et la nouvelle construction.

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT

Nous offrons des solutions clés en main avec nos gammes de produits et services :

- Réfection complète d'asphalte
- Réparation d'asphalte et nids-de-poule
- Marquage et traçage de lignes & Signalisation
- Réparation de drain pluvial et autre
- Scellant pour asphalte, pavé- uni et béton
- Scellement de fissures d'asphalte et béton
- Pavé- uni : muret de soutien, trottoir, bordure et réinstallation complète
- Béton : muret de soutien, trottoir et bordure
- Excavation
- Pose de tourbe

Licence RBQ: 8360-5220-01

«VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE»

514 -766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

45 | Copropriété PLUS du Québec

RBQ #: 8324-3550-12

Travaux en copropriété

Par Sébastien Gariépy



En tant qu'administrateur d'une copropriété, vous avez comme obligation de voir à la conservation de l'immeuble, tel que mentionné à l'article 1039 du Code civil du Québec.

Dans cette optique, trois types d'interventions vont être réalisés au cours de la durée de vie utile du bâtiment. En premier lieu, vous devrez réaliser des travaux d'entretien, visant à maintenir en bon état certaines composantes de votre immeuble, et ainsi en prolonger la durée de vie. Ce sont des travaux qui doivent être financés à court terme, via le fonds d'opération. Il est suggéré de se doter d'un carnet d'entretien, permettant de consigner à un endroit, l'ensemble des tâches d'entretien et de réparations mineures devant être réalisées sur la propriété, tout en s'assurant de prévoir le budget d'entretien requis.

Ensuite, vous serez appelé à effectuer des réparations majeures et des remplacements de parties communes, qui consistent à remplacer ou restaurer les parties communes ayant atteint la fin de leur vie utile. Ces interventions sont planifiées à long terme, et sont réalisées avec l'argent accumulé au fonds de prévoyance. Puisqu'il s'agit de sommes très importantes, il est judicieux de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance, afin d'avoir à notre disposition un calendrier de remplacement de l'ensemble des parties communes et de s'assurer de la disponibilité des fonds lorsque les travaux sont nécessaires.

Enfin, il peut aussi être question de travaux d'agrandissement, d'amélioration ou de transformation de parties de l'immeuble, ayant généralement comme incidence d'apporter une valeur ajoutée à la propriété. Ce type de décision survient beaucoup plus rarement, et sera financé



par un budget spécial, possiblement par cotisations spéciales auprès des copropriétaires.

La réalisation de grands travaux

Bien que la réalisation de travaux d'envergure puisse paraître très simple, la réalité est tout autrement. Il existe une multitude d'entreprises dans chaque domaine, qui elles-mêmes utilisent différentes méthodes de travail, résultant généralement en une grande divergence de prix, de qualité et de résultat final.

Voilà pourquoi il est primordial de respecter l'ensemble des étapes clés à la bonne réalisation d'un projet de travaux.

Premièrement, des plans et devis devront être réalisés par un professionnel, afin de déterminer la meilleure méthode pour réaliser les travaux, en fonction des matériaux de votre immeuble, de l'état et des contraintes possibles.

Deuxièmement, un appel d'offres doit être ouvert ou des demandes de soumissions doivent être reçues, afin d'obtenir diverses propositions et obtenir plus d'informations sur les compagnies désirant réaliser le travail.

Troisièmement, il faudra vérifier la façon de financer le projet. Si les sommes au fonds de prévoyance sont insuffisantes, des cotisations spéciales devront probablement être levées.

Quatrièmement, le choix de l'entrepreneur a lieu, et le contrat est signé.



► **Cinquièmement**, il y a réalisation des travaux, en prenant bien soin qu'une surveillance de chantier soit exécutée. Le but de cette manœuvre est de s'assurer que les travaux sont bien réalisés, en concordance avec les plans et devis.

Sixièmement, les travaux se terminent, et la réception des travaux doit être consignée, à la pleine satisfaction du syndicat.

Septièmement, après le paiement final des sommes dues, une quittance en faveur du syndicat est offerte par l'entrepreneur.

Conclusion

Suite à la lecture de cet article, vous conviendrez que la réalisation de travaux en copropriété n'est pas qu'une mince tâche. Cela nécessite de la planification et que différents outils peuvent être mis en application afin d'alléger le travail des administrateurs. Enfin, il est évident que de faire appel à des experts vous évitera bien des maux de tête, et vous permettra d'être en confiance, tout au long de l'évolution de votre bâtiment! ▶

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

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

NUMÉRO D'URGENCE
514.373.6744



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
www.rsbsspecialistes.net



RBQ 5588 7921 01



Nouvelle réglementation sur la sécurité des immeubles

Synthèse des dates limites à respecter pour les copropriétés



Par Mathieu Roberge, ing., M.Eng.
St-Pierre et Associés

Le 18 mars 2013 est entré en vigueur un nouveau règlement au Québec, le **Chapitre VIII - Bâtiment du Code de sécurité** (CBCS). Le règlement est encadré par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et vise à augmenter la sécurité des occupants et des personnes circulant à proximité des bâtiments. Le CBCS adresse, entre autres, la sécurité des façades des bâtiments et des parcs de stationnement, les systèmes d'alarme-incendie, les systèmes de protection contre l'incendie et les installations de tour d'eau de refroidissement.

Le nouveau règlement s'adresse principalement aux propriétaires, aux gestionnaires et aux usagers de bâtiments d'habitation multi-logement, d'établissements d'affaires et d'établissements commerciaux.

Pour les immeubles en copropriétés, le nouveau règlement s'applique à tous les bâtiments de plus de 2 étages qui contiennent plus de 8 logements.

Selon l'usage et les caractéristiques d'un bâtiment, le nouveau règlement contient différentes exigences d'inspection ainsi que des dispositions plus contraignantes que les exigences minimales qui étaient applicables lors de sa construction. Ceci est une des particularités du CBCS car, en règle générale, les bâtiments doivent rester conformes aux



normes et règlements qui étaient applicables au moment de leur construction, même si ces exigences peuvent évoluer avec le temps.

Pour les besoins de cet article, seules les exigences qui concernent les bâtiments existants d'habitation en copropriété sont adressées. À titre indicatif, le CBCS contient bon nombre de dispositions additionnelles pour les habitations destinées aux personnes âgées.

Vérification du caractère sécuritaire des façades

L'exigence de vérification du caractère sécuritaire des façades s'applique aux bâtiments de 5 étages et plus hors sol. La vérification est requise à tous les 5 ans par un ingénieur et/ou un architecte et l'inspection pourraient entraîner des travaux correctifs et d'amélioration à court et moyen terme, selon les recommandations émises par le professionnel mandaté.

La première vérification est requise avant le 10^e anniversaire du début de la construction du bâtiment, ce qui correspond généralement à la date de la première pelletée de terre.

Date du début de construction	Vérification requise
Après le 18 mars 2003	Avant le 10e anniversaire, puis aux 5 ans
Avant le 18 mars 1968	Avant le 18 mars 2015, puis aux 5 ans
Entre le 18 mars 1968 et le 18 mars 1988	Avant le 18 mars 2016, puis aux 5 ans
Entre le 18 mars 1988 et le 18 mars 1998	Avant le 18 mars 2017, puis aux 5 ans
Entre le 18 mars 1998 et le 18 mars 2003	Avant le 18 mars 2018, puis aux 5 ans

Les bâtiments construits après le 18 mars 2003 doivent être inspectés avant leur 10^e anniversaire; c'est-à-dire que l'inspection d'un bâtiment construit en 2004 sera requise au plus tard en 2014, avant la date de son 10^e anniversaire. Il en va de même pour un bâtiment construit en 2005 qui devra être inspecté au plus tard en 2015, avant la date de son 10^e anniversaire, et ainsi de suite.

► Vérification approfondie du caractère sécuritaire du parc de stationnement

La vérification s'applique aux parcs de stationnement souterrains ou aériens et qui contiennent une dalle en béton ne reposant pas sur le sol et sur laquelle circulent des véhicules. La vérification approfondie est requise tous les 5 ans par un ingénieur et une vérification annuelle doit être faite par un membre de la copropriété ou une personne désignée, telle que le personnel d'entretien de l'immeuble.

La première inspection doit être effectuée après 12 mois, mais avant 18 mois suivant la fin de la construction si elle est postérieure au 18 mars 2013. La date de fin de construction correspond généralement à la date à laquelle des véhicules peuvent commencer à circuler sur la dalle de béton.

Date de la fin de la construction Vérification approfondie requise du parc de stationnement

Après le 18 mars 2013

Après 12 mois, mais avant 18 mois suiv

Entre le 18 mars 2008 et le 18 mars 2013

Avant le 18 mars 2014, puis aux 5 ans

Avant le 18 mars 2008

Avant le 18 mars 2016, puis aux 5 ans

Il faut noter que la première inspection faisant suite à la construction n'est pas requise si l'ingénieur responsable de la surveillance de la construction du parc de stationnement a rédigé, moins de 18 mois après la fin des travaux, un rapport répondant aux mêmes exigences que celles d'une vérification approfondie.

Entretien des tours de refroidissement

Conformément au CBCS, tout propriétaire de tour d'eau doit avoir un programme d'entretien élaboré et signé par un ou plusieurs membres d'un ordre professionnel qualifié et doit tenir un registre complet comprenant notamment des informations relatives à l'entretien des installations. Le programme doit être révisé tous les 5 ans ou suite à une modification importante de l'installation ou des procédures de maintien de la qualité d'eau. Les informations d'installation et d'entretien de toute tour de refroidissement à l'eau doivent être transmises à la RBQ.

Calendrier des dates limites

Certaines dates limites dictées par le CBCS et applicables aux bâtiments de copropriété approchent rapidement ou sont déjà passées. Le calendrier suivant présente une synthèse chronologique des dates limites applicables pour les copropriétés construites avant le 18 mars 2013, en reprenant certaines des dates mentionnées précédemment.

2013

12 mai 2013 - Entretien des tours de refroidissement

Depuis le 12 mai 2013, toute copropriété munie d'une tour

Blogue des membres

Un autre service de communication offert gratuitement par
COMMUNICATION
CondoMARKETING

**PARTAGER
POUR MIEUX
GÉRER**

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

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



- de refroidissement à l'eau doit transmettre à la RBQ dans les plus brefs délais les informations d'installation et d'entretien de l'équipement au moyen d'un formulaire qui est disponible sur le site internet de la RBQ. Pour les nouvelles installations, ces informations doivent être transmises dans les 30 jours suivant la mise en service de l'équipement.

2014

Avant leur 10^e anniversaire - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 2003 et le 31 décembre 2004.

Entre le 12^e et le 18^e mois suivant leur construction – Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits entre le 18 mars 2012 et le 18 mars 2013.

18 mars 2014 – Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits entre le 18 mars 2008 et le 18 mars 2012.

18 mars 2014 – Mise à jour des avertisseurs de monoxyde de carbone, des avertisseurs de fumée et de l'éclairage de sécurité. L'envergure des travaux requis varie selon l'âge du bâtiment et les modifications qui lui ont été apportées avec les années. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés :

- avant le 17 mai 2008 : mise à jour des avertisseurs de monoxyde de carbone
- avant le 18 mars 2004 : mise à jour des avertisseurs de fumée
- avant le 7 novembre 2000 : mise à jour de l'éclairage de sécurité

2015

Avant leur 10^e anniversaire – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2005.

18 mars 2015 – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits avant le 18 mars 1968.

18 mars 2015 – Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits entre le 18 mars 2013 et le 18 mars 2014.

2016

Avant leur 10^e anniversaire – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2006.

18 mars 2016 – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 1968 et le 18 mars 1988.

18 mars 2016 – Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits avant le 18 mars 2008.

18 mars 2016 – Mise à jour des systèmes de détection et d'alarme-incendie. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000.

2017

Avant leur 10^e anniversaire – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2007.

18 mars 2017 – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 1988 et le 18 mars 1998.

2018

Avant leur 10^e anniversaire – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2008.

18 mars 2018 – Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 1998 et le 18 mars 2003.

18 mars 2018 – Mise à jour des séparations coupe-feu. L'envergure des travaux requis varie selon l'âge du bâtiment et les modifications qui lui ont été apportées avec les années. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés avant le 25 mai 1984.

Conseils de l'expert

Consultez votre professionnel pour valider l'étendue des travaux requis dans votre bâtiment et leur date limite.

Prenez-vous d'avance, n'attendez pas à la dernière minute pour mandater votre consultant. Il est important de prévoir à l'avance les délais d'exécution des mandats de vérification approfondie, car ces mandats peuvent s'étirer sur une période de temps assez longue et pouvant aller jusqu'à quelques mois.

Les mandats de vérifications des façades sont plus difficiles et plus coûteux à réaliser en hiver et puisque les dates limites sont généralement fixées pour la fin mars, il est plus sage de prévoir l'inspection au courant de l'été précédent la date limite.

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site www.rbq.gouv.qc.ca/batiment

La prévention pour réduire les sinistres et les coûts



Par Marc Boyer

Groupe MB

Partenaire de LaucAndrique

La pression est forte auprès des administrateurs afin de s'assurer que toutes les mesures soient prises afin de limiter le nombre de sinistres dans votre immeuble. Lors du prochain renouvellement d'assurance de votre immeuble, il est possible qu'on demande aux administrateurs les actions qui ont été prises afin de limiter les sinistres, principalement pour les dégâts d'eau.

Au mois de février 2014, après 3 réclamations successives un syndicat s'est vu retirer sa couverture d'assurance pour dégât d'eau de leur police, et ce même si la police venait d'être renouvelée il y a à peine 2 mois.

Lorsque vous savez que plus de 90 % des réclamations en copropriété sont en rapport aux dégâts d'eau, ne pas avoir de couverture n'est définitivement pas une approche à conseiller. Ce n'est plus des rumeurs, les assureurs en ont assez et ils passent à l'action. Il ne reste que quelques joueurs dans l'industrie de l'assurance qui pourront bien vous assurer.

Durant les 2 dernières années, nous avons vu les franchises des syndicats passer de 2 500 \$ à 10 000 \$ puis à 25 000 \$, 50 000 \$ et même 100 000 \$. Une stratégie et un plan de match ne sont plus un luxe, mais une nécessité. Vous devez vous entourer de professionnels qui sauront vous supporter dans votre démarche.

90 % des réclamations en copropriété sont en rapport aux dégâts d'eau



La tenue d'un registre de remplacement des chauffe-eaux et des tuyaux flexibles combinés à une visite annuelle de tous ces équipements par une entreprise qualifiée sont des éléments qui sauront mettre en confiance votre assureur et avoir un impact positif sur vos primes et l'assurabilité de votre immeuble.

Il est recommandé que les chauffe-eau soient remplacés tous les 10 ans et les tuyaux flexibles tous les 5 ans. Toutes

les unités doivent être visitées tous les ans afin de s'assurer de leur bon fonctionnement et que personne n'ait changé un équipement à votre insu (ou installé un équipement non certifié CSA ou tout autre organisme reconnu) et un registre doit être maintenu à jour. Le plus difficile sera de tenir vos registres à jour et le maintien dans le temps. N'hésitez pas à vous entourer d'un gestionnaire spécialisé qui a des outils de suivi en ce sens.

En fonction du nombre d'unités, il est possible de faire en sorte que tous les chauffe-eaux et tuyaux soient changés en même temps. Si telle est votre approche, votre fournisseur pourra sûrement offrir à vos copropriétaires un taux avantageux.

Outil souvent négligé, mais combien important dans votre stratégie est votre Acte constitutif. Afin de faire en sorte que ces remplacements aient lieu, la mise en force d'un règlement d'immeuble en ce sens est obligatoire. Le règlement ➤

► **Avec la prolifération de sinistres durant les dernières années, le syndicat doit faire face à certains frais non couverts par votre assureur.**

est applicable suite à un vote lors d'une rencontre du CA, mais doit être entériné à la prochaine assemblée générale afin de devenir permanent.

Avec la prolifération de sinistres durant les dernières années, le syndicat doit faire face à certains frais non couverts par votre assureur. Normalement la 2^e section de votre acte constitutif est vos règlements d'immeuble et vous retrouvez un article du style :

«...tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable...»

Si c'est le cas, lorsque j'ai à récupérer les frais auprès d'assureurs adverses, cette clause ne nous donne pas toute la latitude pour bien défendre vos intérêts. Profitez de l'occasion de changement de règlement des chauffe-eau afin de demander à votre notaire de lui donner un peu plus de mordant afin de protéger le syndicat pour que les frais non couverts par les assureurs soient couverts par le copropriétaire fautif.

Le volet financier, votre franchise de 10 000 \$ 25 000 \$ ou 50 000 \$, doit faire partie intégrante de votre stratégie. Peu de syndicats peuvent se vanter d'avoir une telle somme qui traîne dans le fond de ses tiroirs. Bien que la majorité des franchises sont récupérables, un nouveau poste budgétaire doit donc être envisagé et le montant de votre franchise doit y être accumulé à l'intérieur de la prochaine année financière ou tout au plus à l'intérieur des 2 prochaines années.

Vous aurez suite à la mise en place d'une telle stratégie, mis toutes les chances de votre côté pour réduire les coûts, le nombre de sinistres et protéger l'assurabilité de votre immeuble. Tout ceci doit être pensé et mis en place maintenant, pendant qu'il n'y a pas de sinistre. ▶

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



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

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



 **AUCANDRIQUE**
Gestion de copropriétés

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

L'entretien des dalles de garage



Par Robert Zbikowski
AMEC

Afin de protéger les dalles de béton dans un garage, le recouvrement de scellant ou de membrane est très efficace pour empêcher la pénétration d'eau et les contaminants chimiques qui peuvent attaquer la pâte cimentaire et les armatures d'acier. Les nouvelles membranes sont particulièrement performantes et résistent au roulement des véhicules, mais peu importe le type de membrane ou scellant, elles ont une durée de vie limitée. Afin d'éviter de devoir remplacer vos membranes de façon prématurée, songez à mettre en place un programme de nettoyage régulier.

Pendant les mois d'hiver, une quantité importante d'abrasifs (sel, sable, gravier) est appliquée sur les routes et des dépôts se logent sur les véhicules qui entrent ensuite à l'intérieur du garage. L'accumulation de ces abrasifs sur la dalle contribue à accélérer l'usure de la membrane avec le roulement des pneus et particulièrement le braquage des roues qui ont une action de broyage sur la membrane ou le scellant.

Une méthode simple et peu coûteuse est de nettoyer la dalle à l'eau claire au moyen d'un boyau d'arrosage pour enlever les dépôts. Pendant la période hivernale, un lavage mensuel devrait être fait pour éviter une accumulation trop importante. La mise en place de cette pratique vous aidera à obtenir la durée de vie normalement prévue pour le type de membrane installée. ▶



RÉQ : 5633-6829-01

groupe
MIRO
CONSTRUCTION INC.

**Au service
de la copropriété**

450 468-2033
1 800 267-2033
sylvain@miroconstruction.com

Les Jardins du Parc

Situés à Québec dans le secteur de Pointe-Ste-Foy, près du Campanile, avec vue sur les Laurentides et le parc municipal Destor, Les Jardins du Parc sont également près de tous les services et du transport en commun avec les circuits d'autobus 7, 11, 800 et 801.



La copropriété de 32 unités a été construite en deux phases durant les années 2004 et 2005. C'est le premier concept Novo Climat de la région de Québec. Le concept Novo Climat procure un rendement énergétique efficace. On obtient un coût de 25 % inférieur à la moyenne et des installations de qualité supérieure aux normes de l'industrie pour la qualité de la construction, l'insonorisation et le confort.

L'édifice est entièrement à l'épreuve du feu, adapté pour les personnes à mobilité réduite et agrémenté, sur le toit, de magnifiques terrasses aménagées de verdure, arbustes, etc. On y découvre un ascenseur avec vue panoramique, de vastes aires de stationnement intérieur pour les copropriétaires et extérieur pour les visiteurs, une salle d'exercice, une salle de réunion et de réception, un atelier de menuiserie, de spacieux espaces de rangement fermés et privés.

Chez nous, la qualité de l'air est aussi au rendez-vous. Un système de chauffage central à air propulsé agrémenté nos espaces communs et privatisés en hiver et les climatise en été pour notre mieux-être. Chaque unité de copropriété est dotée de ses propres systèmes de chauffage au gaz naturel, de climatisation et d'un échangeur récupérateur d'air.

La qualité de la finition intérieure n'est pas en reste. On retrouve dans chaque unité un foyer au gaz naturel, des planchers de bois franc de type « ingenering » des plafonds à huit (1ère phase) neuf (2e phase) pieds ainsi qu'une sortie extérieure pour le gaz naturel pour les B.B.Q. sur chaque balcon

La technologie nouvelle est aussi au rendez-vous. Nous avons opté pour un système unique qui permet de chauffer uniquement l'eau qui est consommée sans subir l'encombrement d'un réservoir et une fenestration supérieure filtrant les rayons ultra-

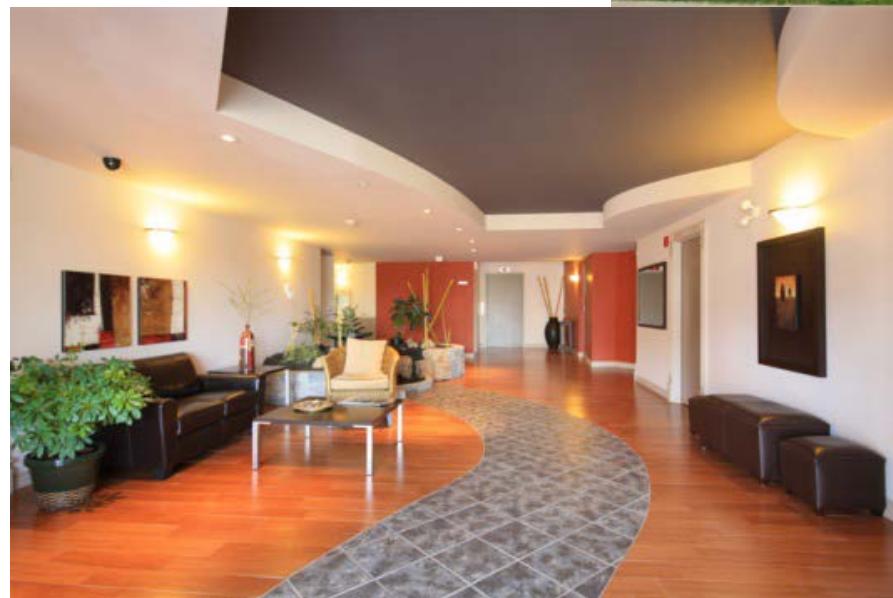
CONDO réseau

Sites Internet pour
syndicats de copropriété

violets. Tout a été conçu avec comme objectif d'assurer un passage tout en douceur à la vie en copropriété.

Aux Jardins du parc, nous sommes fiers de notre saine gestion, d'une équipe d'administrateurs dévoués, d'une réglementation simplifiée.

Chez nous, il fait bon vivre dans le respect des gens, le respect de la vie privée. ➤



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.



la Solution totale pour le Bâtiment

Parce que votre bien immobilier est capital, **ProspecPlus Génie Conseil** est votre partenaire de confiance, pour la **copropriété!**



ProspecPlus Génie Conseil inc.

10300 avenue Sécant # 102
Anjou (Québec) - H1J 1S3
Téléphone : (514) 271-9635
Télécopieur : (514) 271-9688
www.prospec-plus.com

Pré achat

Loi 122

Fonds de prévoyance

Plans et devis

Préréception

Expertise

Certificat d'état d'immeuble

Inspection

Vices cachés

Réserve de remplacement

La loi 122

La loi 122, qui modifie la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité, s'applique à tout édifice qui comporte plus de cinq (5) étages ou neuf (9) logements. Cette loi oblige les propriétaires d'immeuble de plus de 5 étages hors sol à faire expertiser les façades et stationnements étagés, à tous les 5 ans.

L'application de la loi 122 permettra d'ajouter un cadre plus clair à la réglementation actuelle, une sorte de guide, point par point, que pourront suivre les propriétaires pour inspecter et remettre à neuf leurs immeubles. La surveillance accrue des bâtiments par l'établissement de règles et de normes d'inspection est une mesure fondamentale qui garantira enfin la sécurité du public et la sauvegarde de notre patrimoine immobilier vieillissant et futur.

Pour un gestionnaire d'immeuble, membre d'un syndicat de condominiums ou propriétaire d'immeubles, il est nécessaire de choisir un expert qui a une connaissance approfondie des particularités de la loi 122 et de la science du bâtiment afin de réaliser l'expertise requise.

L'expertise est réalisée en trois (3) étapes distinctes d'inspection des façades et dalles de béton :

1. L'inspection visuelle visant à faire le constat de l'état général des composantes ainsi qu'un relevé sommaire des déficiences. Dans le cas où des signes pourraient indiquer des désordres structurels importants, il faudra passer à l'étape # 2;
2. L'inspection tactile, afin de préciser la nature et l'ampleur des problématiques observées. Dans le cas où des signes pourraient indiquer des désordres structurels importants qui nécessitent une scrutation physique, il faudra passer à l'étape # 3;
3. Les ouvertures exploratoires, pour l'examen des éléments de structure cachés derrière le parement.

Ces étapes visent à identifier les problèmes et conditions dangereuses, les protections temporaires à mettre en place,



ainsi que les problèmes récurrents à régler. Le rapport d'inspection doit :

- Identifier les problèmes;
- Trouver la (les) cause(s) de ces problèmes;
- Fournir une ou des solutions afin de prévenir la détérioration des situations observées et palier aux problèmes;
- Établir une estimation budgétaire détaillée;
- Mettre en tableau de priorité les correctifs à effectuer selon une légende de priorité claire, fondée sur l'urgence des interventions;
- Faire toute recommandation générale adéquate.

De plus, comme les Tribunaux ont déjà reconnu l'existence d'un préjudice moral subi par des copropriétaires, au regard des ennuis et inconvénients que leur avait causés la négligence du syndicat dans l'entretien de l'immeuble, il est fondamental pour le syndicat de faire exécuter les travaux nécessaires pour prévenir la dégradation de son immeuble. Les coûts d'entretien peuvent être importants, mais ils le seront toujours moins que d'indemniser les dommages résultant de l'absence d'entretien, particulièrement en ce qui a trait aux façades et dalles de béton d'un immeuble.

Pour plus de détails, visitez le www.prospec-plus.com

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

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

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

514.996.2233 | 1.855.380.2233



CONDO MANAGER
1-866-766-2069

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

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM

Lionel Boucher, GCE

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

Courriel : gestionallicainc@gmail.com
Tel : 514-718-7795

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



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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com



1425 route Transcanadienne, bureau 400
Dorval (Québec) H9P 2W9

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.cepreaga@amec.com

1-866-943-AMEC

CondoConseils

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

www.CondoRessources.com

Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.ExpoCondo.ca

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

www.CondoServices.net

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

www.CondoImmobilier.com

Ventes, locations et projets de copropriétés.

CondoRéseau

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

www.CondoComptable.com

Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

www.CondoEndirect.com

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.coproprietairesquebec.org

Fédération des copropriétaires du Québec

Ensemble pour mieux s'informer et mieux vivre

CONDO
conseils • info • nouvelles

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3478 WILLIAM TREMBLAY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres et à la base des murs de briques.



SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉ HENRI-DESLONGCHAMPS
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



RÉSIDENCE PRIVÉE DU CONSUL DE LA BELGIQUE À MONTRÉAL
Réfection 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 basuf

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

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES				
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@excellentpavage.ca
ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
Condo Conseils	Provincial	Vicky Blackburn	514 996-2233	info@condoconseils.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
AVOCATS				
Chianetta Avocats	Provincial	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Ksa, Société d'avocats	Québec	Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
Zaurrini Avocats	Provincial	Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
Azran & associés avocats inc.	Provincial	Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@zaurrini.com
		Me Maria Cristina Argento	450 975-1110	cargento@zaurrini.com
Me Paul-André Lebouthillier	Provincial	Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
		Me Paul-André Lebouthillier	514 996-2233	palebouthillier@videotron.ca
		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
BÉTON (RESTAURATION)				
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Les Services Techniques De Béton Scaram Ltée	Montréal	Roger Caon	450 687-3443	infoscaram@groupesmi.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
CALFEUTRAGE				
Calféutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calféutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
Gibeau Calféutrage inc.	Montréal	Sylvain Gibeau	514 982-3377	gibeau@gibeaucalféutrage.com
CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - PLOMBERIE - GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGATS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, C.A.	Montréal	Massé Éric	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
ECONOMIES D'ÉNERGIE				
Éric Le Couédic, Ing	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	450 687-1522	jphuppe@fusionenergie.ca

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
Groupe Miro Construction	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupe-miro.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Montréal	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Société Générale De Construction B.P.F. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	bureau.sgc@gmail.com
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
ENTRETIEN DE PELOUSE				
Groupe Vertdure	Provincial	Jean Tremblay	888 735-6873	vertdure@vertdure.com
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)				
Berclo	Québec	Jean-François Cloutier	866 850-1487	info@berclo.ca
Jan-Pro Du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Maintenance Immo	Montréal	Mathieu Potvin Landry	514 993-7539	mpotvinlandry@maintenanceimmo.ca
Pro-Prêt Service D'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
EVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
EVALUATION 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
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com



SOGEKO
Spécialiste en copropriété

Société de gestion d'immeubles et de copropriétés

Guy Léonard

207, boul. Mont-Bleu CP 89014, Gatineau (Québec) J8Z 3M1
819 776-3785
info@sogeko.ca Pagette : 613 780-1611
www.sogeko.ca

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

10, Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

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



Spécialiste
en conduits
de sécheuse

514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net

- Réception des parties communes
- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l'actif
- Carnet d'entretien

COSSETTE & TOUCHETTE inc.
5170, rue de Verdun
Montréal (Québec) H4G 1N6
Tél. : 514 519-1573
info@cossettetouchette.com

cossettetouchette.com

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
Co-Immo	Montréal	Caroline Gauthier	514 971-3775	info@co-immo.ca
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncij@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Outaouais	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.ca
Gestion Prolab	Montréal	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Outaouais	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierjulien.com
Laucandrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Provincial	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
Sogeco	Outaouais	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
MEMBRES uniCondo POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
GESTION DE PROJETS - CONSULTANTS EN COÛTS - EXPERTS-CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde	514 527-7333	jp@consultantsncp.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
ImmoCondo Consultants	Provincial	Jean Plourde	514 889-6843	jp@consultantsncp.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
IMPRIMERIE				
Back Stage Media	Provincial	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
INGÉNIEURS - BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Provincial	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
ProspecPlus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager (CONSULTANTS Ingénium Inc.)	Provincial	Eric 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
MEUBLES ET ACCESSOIRES D'EXTÉRIEUR				
Boutique Le Balconier	Montréal	Réjean Laprise	514 903-1589	rlaprise@lebalconier.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
Air Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@distributel.net

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
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
NOTAIRES				
Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Provincial	Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Me Gilles Dansereau	Provincial	Me Gilles Dansereau	514 332-0802	gdansere@notarius.net
PAYSAGISTE - AMÉNAGEMENT - ENTRETIEN - ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
PEINTRE - ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	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)				
Services Aquatiques Québec	Montréal	Catherine Larin	514 602-4899	catherinelarin@gestiongcl.ca
PISCINES ET CENTRE SPORTIF				
H2O	Outaouais	Frédéric Nadon	450 901-3232	frederic@h2o.ca
PLANCHER DE BOIS FRANC - ACOUSTIQUE - INSONORISATION				
Acousti-Tech / Finitec	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
Barwood-Pilon	Montréal	Gaétan Hirsch	888 630-5040	gaetan.hirsch@barwoodpilon.com
RÉNOVATION-DESIGN D'INTÉRIEUR-HOMESTAGING				
Espace Concept Design	Provincial	Isabelle Comby	514 931-4544	icomby@espaceconcept.ca
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou	450 689-3170	philippe.gauthier@banquescotia.com
		Dustin Canuel	514 465-2254	dustin.canuel@banquescotia.com
SERVICES INFORMATIQUES				
Connextek	Provincial	Pierre Dessurault	514 907-2000	pierre.dessurault@connextek.ca
SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro inc. Le Multiservice Après Sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
RSB Spécialistes Après Sinistre	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com



ENGITEC INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

1285 HODGE, BUREAU 214
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4N 2B6

TÉL.: 514 781-7844 / FAX 514 485-5953
E-MAIL : engitec@videotron.ca



**AIR
ÉLITE**

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

Robert Flowers

(514) 878-3828

MEMBRE	SECTEUR	PERSONNE RESSOURCE	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
Condo Réseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
TOITURES				
Alliance Toiture	Montréal	Pascal Desjardins	450 467-5004	pdesjardins@alliancetoiture.com
Jraymond Couvreur & Fils	Montréal	Mathieu Joubert	450 430-7900	srochon@jraymond.ca
Toiture RFD 2000 inc.	Montréal	Francis Doyon	450 448-3939	info@rfd2000.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespm.com

Condo Conseils Experts

Membre fournisseur affilié

Pour obtenir plus d'information et devenir membre fournisseur affilié :

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Montréal : 514.380.8398

Québec : 418.780.9803

Gatineau : 819.439.8062

Courriel : info@CondoMarketing.ca

Joignez une équipe dynamique de professionnels et d'entreprises experts en copropriété.

Mettez à profit des produits et services de communication efficaces et exclusifs à **Communication CondoMarketing**

Nous offrons un forfait d'entrée très accessible à **495 \$ / année** incluant l'inscription au répertoire **www.CondoServices.net** et sur nos quatre listes de fournisseurs affiliés :

- www.CondoMarketing.ca
- www.CoproprietairesQuebec.org
- **bottin des fournisseurs du magazine Internet Copropriété Plus du Québec**
- **bottin des fournisseurs du magazine l'Informateur de la Copropriété**



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

CONDO réseaux
Sites Internet pour syndicats de copropriété