

## ENTREVUE AVEC LIZA FRULLA

RENCONTRE AVEC  
UNE COPROPRIÉTAIRE AVISÉE

NOMINATION DE MONSIEUR  
ALAIN PAQUET

PORTRAIT D'UN GESTIONNAIRE  
POUR QUI LA GESTION  
N'A PLUS DE SECRET



TOUT SUR L'ÉTHIQUE  
ET L'ADMINISTRATION  
RESPONSABLE  
EN COPROPRIÉTÉ



## LES MÉDIAS PARLENT DE NOUS!

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec occupe une place importante dans la sphère de la copropriété. Il représente un chef de file dans son domaine. Ce n'est donc pas étonnant que les médias le considèrent comme étant une source de référence crédible lorsqu'il est question de copropriété dans l'actualité.

La reconnaissance du RGCQ par les médias s'est déjà manifestée à maintes reprises. M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, a accordé plusieurs entrevues aux journalistes d'émissions d'affaires publiques sur différents sujets préoccupant la population.

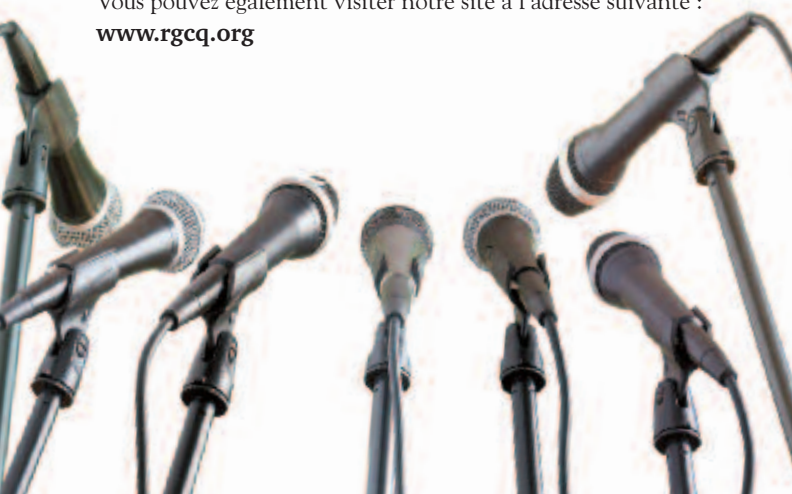
L'émission J.E. du 7 janvier dernier avait d'ailleurs abordé l'importance de bien choisir son gestionnaire et de garder l'œil ouvert sur toutes les transactions dans les comptes bancaires du syndicat. M<sup>e</sup> Joli-Cœur, qui avait participé à l'émission, avait souligné la nécessité de mettre en place une structure encadrant la profession de gestionnaire de copropriétés.

L'implication de ce dernier ne s'arrête pas là. En effet, il a octroyé plusieurs autres entrevues pour d'autres épisodes de J.E. ainsi que pour l'émission La Facture qui peuvent être visionnées sur leur site Internet respectif.

Pour en savoir plus ou pour rejoindre l'un des chapitres du RGCQ, appelez-nous au :

- RGCQ-Montréal Tél. : 514 916-7427
- RGCQ-Québec Tél. : 418 925-7100
- RGCQ-Outaouais Tél. : 819 771-2087

Vous pouvez également visiter notre site à l'adresse suivante :  
[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



### La mission du RGCQ

Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété par l'établissement de règles rigoureuses visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien de la valeur du capital des copropriétaires.

CONDOLIAISON est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000 avenue McGill College, bureau 1600, Montréal, (Québec) H3A 3H3.

Coordonnateur : Clément Beauchesne  
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.  
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva  
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.  
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Télécopieur : 514 284-7085  
Portail : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## CONDOLIAISON

BULLETIN D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES  
GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Vol. 12 | N°1 | Printemps 2011

### S O M M A I R E

#### 03 Éditorial

NOUVEAU MODÈLE DE GOUVERNANCE NÉCESSAIRE  
EN COPROPRIÉTÉ

#### 05 Salon Habitat Ville et Banlieue

RETOUR SUR LE PAVILLON DE LA COPROPRIÉTÉ

#### 08 Éthique et copropriété

#### 10 Le gestionnaire de copropriété : un métier?

GARE AUX CHARLATANS !

#### 11 Accumuler son argent ou le faire fructifier?

#### 12 Sondage RGCQ

LA RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS SOUS LA LOUPE

#### 14 Tout va très bien Madame la Marquise

LANCEMENT DU CLIP VIDÉO TANT ATTENDU !

#### 15 Du nouveau sur Condolegal.com

DES MODÈLES POUR LES ASSEMBLÉES DISPONIBLES EN LIGNE

#### 16 Entrevue

RENCONTRE AVEC LIZA FRULLA

#### 20 Vingt ans de gestion aux Verrières I à V

ENTREVUE AVEC JAN TOWARNICKI, GESTIONNAIRE

#### 22 RGCQ-Provincial

NOMINATION DE MONSIEUR ALAIN PAQUET  
GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

#### 23 RGCQ-Montréal

COLLOQUE PRINTANIER SUR LE BRUIT  
RETOUR SUR LE SPEED-CONDO

#### 24 RGCQ-Québec

RELISEZ LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

#### 25 RGCQ-Outaouais

CONFÉRENCE LE 16 MAI 2011

#### 26 Nouveaux ouvrages en copropriété

#### 27 La médiation en copropriété

#### 28 Portait de Sam Scalia, président de Samcon

#### 30 Tendances : agrémenter son intérieur

#### 31 RGCQ Membres corporatifs

# ÉDITORIAL

## IL FAUT PASSER À L'ACTION



www.rgcq.org

Au cours des derniers mois, les scandales liés à l'industrie de la construction ont miné la confiance de la population québécoise. Malgré la mise en place de mesures correctives importantes, tous sont conscients que le véritable coup de barre reposera dorénavant sur un comportement éthique.

La copropriété, véritable microcosme d'une société toute entière, est-elle à l'abri d'une situation semblable? Non, à moins que les administrateurs aient mis en place des mesures pour l'éviter. Faute de moyens et de connaissances, la plupart d'entre eux n'ont pas la capacité d'établir des règles prônant la saine gouvernance de leur copropriété. Il en résulte bien souvent des dérapages dont certains administrateurs se relèvent parfois difficilement. Par ailleurs, la pénurie de gestionnaires d'immeubles compétents et honnêtes qui sauraient épauler les conseils d'administration exacerbe cette situation. Au surplus, il peut se dissimuler des fraudeurs potentiels ou avérés parmi les gestionnaires qu'embauchent ces mêmes administrateurs. Dans un passé relativement récent, de tels individus ont dérobé les épargnes collectives appartenant à des copropriétaires. Ils ont par la suite disparu dans la nature, et n'ont pas eu à répondre de leurs actes.

Cette histoire d'horreur et d'autres encore, qui font les manchettes, influent injustement sur la crédibilité de ces femmes et de ces hommes qui ont décidé de faire de la gestion un métier honnête. Or, c'est l'absence d'un encadrement législatif adéquat qui les rend possibles, ces histoires. Un tel encadrement permettrait d'établir des mécanismes de contrôle pour prévenir ces fraudes aussi aberrantes qu'incongrues. Il résulte de cette situation regrettable que le doute s'installe dramatiquement dans l'esprit des copropriétaires à l'égard d'un métier qui ne peut exister sans leur confiance.

Il faut permettre que puisse s'établir ce climat de confiance dont les copropriétés ont si cruellement besoin, sans quoi plusieurs copropriétaires se désintéresseront de leur immeuble. Le temps n'est plus aux guerres intestines que se livrent parfois les copropriétaires et les administrateurs. Ces affrontements déchirants sont improductifs et ne servent les intérêts de personne, sinon ceux des opportunistes. Il est plus que temps de passer à l'action, de créer un nouveau modèle de gouvernance en matière de copropriété, auquel tous devront se soumettre, sans exception. Sans un tel modèle propre à rétablir un climat de confiance, la situation continuera à se détériorer.

Comment y parvenir? Il faut procéder à une réforme du droit régissant ce mode d'habitation, notamment en obligeant une participation active et méthodique des administrateurs et en mettant en place un cadre législatif pour baliser le travail des gestionnaires. Il faudrait prévoir que cette fonction doit s'exercer en vertu de compétences reconnues par un ordre professionnel. En outre, les déclarations de copropriété devraient désormais contenir des règles applicables aux administrateurs, lesquelles seraient fondées sur l'intégrité, l'honneur, la prudence, le respect et la loyauté. Ces règles agiraient comme garde-fou, en quelque sorte, pour empêcher les administrateurs de basculer dans les conflits d'intérêts, le favoritisme et l'abus de confiance.

Je tiens à rappeler qu'en février 2010, le RGCQ a remis un mémoire au ministère de la Justice du Québec. Ce document propose une révision complète du cadre législatif entourant la copropriété québécoise. Un Groupe de travail sur la copropriété se penche actuellement sur la question. Créé par le ministère de la Justice et la Chambre des notaires du Québec, ce comité devrait publier un rapport ce printemps.

Nous sommes d'avis qu'il appartient à l'Assemblée nationale du Québec de démontrer, hors de tout doute, qu'acquérir un condo représente un geste important au cours d'une vie. Comme tout acquéreur souhaite faire fructifier son investissement, l'État devra le protéger adéquatement contre l'incurie, le laxisme et la bêtise humaine. Il en va de la santé financière du tissu social québécois, mais aussi de celle du gouvernement, qui pourrait être appelé, avant longtemps, à faire les frais d'une crise de confiance à l'égard de ce mode d'habitation. En ce sens, nos élus auraient intérêt à s'y intéresser, car cette formule d'habitation est résolument devenue une affaire d'État.

En terminant, je profite de cette tribune pour souligner l'excellente gestion qui prévaut aux Verrières I à V. Située à l'Île-des-Sœurs, cette copropriété prône une saine gouvernance depuis ses débuts. Elle représente, sans conteste, un modèle de consensus entre les copropriétaires et ses administrateurs. Dans ce numéro, nous rendons hommage à cette copropriété et à son gestionnaire, Jan Towarnicki, membres du RGCQ depuis 1999.

**Yves Joli-Cœur, Ad. E.**  
Secrétaire général du RGCQ

### REMERCIEMENTS

Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation de *Condoliaison*. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement François G. Cellier, Ludovic Le Draoullec, Nathalie Racine et Hélène Joli-Cœur pour leur implication respectueuse quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Devenir membre corporatif du RGCQ, c'est faire partie d'un vaste réseau de contacts et de personnes qui ont tous un intérêt marqué pour le domaine de la copropriété.

C'est également accéder à de multiples avantages tels la réception de trois exemplaires de *Condoliaison* lors de sa parution, un kiosque gratuit au colloque annuel, l'inscription au répertoire des entreprises du magazine et du site web, et plus encore.

Le RGCQ, en perpétuel développement, prend de plus en plus d'ampleur sur la scène de la copropriété. Il compte régulièrement de nouveaux membres et tient à souligner l'adhésion des entreprises suivantes :

- CONDOMINIUM PLUS
- DEVIMO
- EXAMINAPRO
- FINITEC
- GENREP
- GESTION CONDO PLUS
- LAREAU ASSURANCES
- MAGESTION2010 INC.
- TRIFORCE

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique.

Le présent *Condoliaison* a été imprimé à 10 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau).

# La VRAIE solution pour les copropriétés

Programme **d'assurance** de copropriété avec la meilleure offre du marché !

## Pourquoi le programme d'assurance des copropriétés d'Invesa est si avantageux pour vous ?

- Valeur à neuf GARANTIE sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100%  
SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE;
- Assurance AUTOMATIQUE  
pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- PRIME GARANTIE 2 ans;
- Aucun frais de paiements;
- Assurance pour les frais communautaires  
(frais de condo);
- Équipe d'experts en sinistres SUR PLACE;
- Programme d'assurance groupe (automobile-habitation)  
pour les copropriétaires;
- Des conseils juridiques GRATUITS, vous parlez  
avec de vrais avocats;
- Des infos conseils pour les copropriétaires en prévention  
de sinistre;
- Des protections élargies;

Un service personnalisé et adapté À VOS BESOINS.  
ET BIEN PLUS

**APPELEZ-NOUS POUR UNE SOUMISSION SANS FRAIS**

\*certaines conditions s'appliquent

**Aucun besoin d'être membre  
d'une association pour être éligible  
au programme**

**DU JAMAIS VU !**

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

**(514) 497-6922**





SALON HABITAT VILLE ET BANLIEUE 2011

# LA COPROPRIÉTÉ ENTRE PAR LA GRANDE PORTE

Par **François G. Cellier**

Événement majeur qui en était à sa troisième présentation d'affilée en 2011, le Salon Habitat Ville et Banlieue maintient une bonne vitesse de croisière depuis sa création. Pendant les trois jours et demi qu'a duré cette exposition annuelle, quelque 45 000 passages ont été enregistrés aux tourniquets. L'année précédente, 47 898 entrées avaient été recensées, contre 35 600 en 2009.

La grande nouveauté du Salon, en 2011, fut d'intégrer un véritable îlot entièrement réservé à la copropriété. Cela aura permis une concentration profitable des activités qui s'y rattachent, question d'offrir, à une même enseigne, divers types de produits et services aux visiteurs.

Du 24 au 27 février dernier, ce salon aura permis à plusieurs acheteurs, investisseurs et autres curieux de faire le tour de la question immobilière au Québec. Et pour cause, puisqu'il représente une occasion unique d'y dénicher une propriété ou

un terrain convoités, et d'être informé des projets domiciliaires actuellement en construction ou à venir. Plusieurs exposants parmi les plus crédibles sont également présents pendant cette grande foire annuelle. Le constructeur Samcon était entre autres du nombre, sans compter Écohabitation et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

La grande nouveauté du Salon, en 2011, fut d'intégrer un véritable îlot entièrement réservé à la copropriété. Cela aura permis une concentration profitable des activités qui s'y rattachent, question d'offrir, à une même enseigne, divers types de produits et services aux visiteurs. Parmi les exposants remarquables dans cette section figuraient, notamment, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), Condolegal.com, l'éditeur d'ouvrages juridiques Wilson & Lafleur, G.A.P. Immeubles, une firme d'architecture spécialisée en enveloppe de bâtiments, ainsi que Paul Grégoire, ingénieur. Une mini-salle dédiée à des conférenciers a également été aménagée. Plusieurs personnes y ont discoursé sur diverses thématiques relatives à la copropriété, dont Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire du RGCQ, qui a entretenu ses auditoires sur l'importance d'un fonds de prévoyance adéquat en copropriété. Quant à Pierre-G. Champagne, avocat au cabinet De Grandpré Joli-Cœur, il a abordé la délicate question du transfert administratif du promoteur aux copropriétaires.

« L'information quant à la saine gestion d'une copropriété doit être largement diffusée, tant auprès des acheteurs potentiels que des copropriétaires eux-mêmes », fait remarquer Robert Yelle.

Cette formule d'habitation est maintenant la référence première dans le domaine résidentiel au Québec. À preuve, en 2010, les mises en chantier de copropriétés ont été dominantes dans la région métropolitaine de Montréal (RMR). Cette zone englobe non seulement l'île de Montréal, mais également ses couronnes nord et sud. Selon David L'Heureux, analyste à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2010 a été une année record pour la copropriété : « 10 457 condos ont vu le jour contre 8 600 propriétés absolues », informe-t-il.

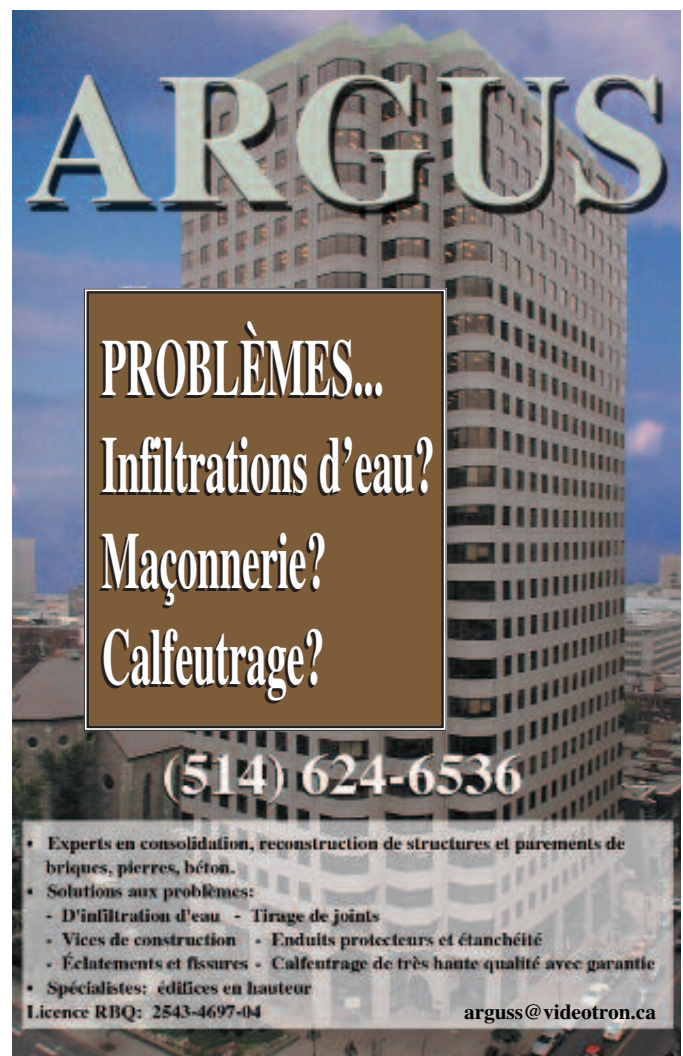
#### UN SALON BIEN PLANIFIÉ

Un sondage mené par les organisateurs du Salon, l'an dernier, a révélé qu'un grand nombre de visiteurs s'intéressaient aux condos, quand ils n'étaient pas déjà copropriétaires. « L'émergence de la copropriété à Montréal ne surprend personne. Mais la tendance à la hausse sur la rive-nord et la rive-sud étonne », de dire Robert Yelle, vice-président d'ExpoPromotion, l'organisme responsable de la tenue du Salon. Il fallait donc intégrer à cet événement les principaux joueurs évoluant dans ce marché. « L'information quant à la saine gestion d'une copropriété doit être largement diffusée, tant auprès des acheteurs potentiels que des copropriétaires eux-mêmes », fait remarquer Robert Yelle.

« Pour nous, ce salon représente une vitrine exceptionnelle pour les acquéreurs de condos, spécialement les premiers acheteurs, qui doivent se familiariser avec les nombreuses règles régissant ce mode d'habitation », affirme Yves Joli-Cœur, qui a constaté un degré d'appréciation palpable pour l'événement de la part des visiteurs. « Nous comptons bien y retourner l'an prochain », conclut-il. ■

« 10 457 condos ont vu le jour contre 8 600 propriétés absolues », informe David L'Heureux, analyste à la SCHL.

Le Pavillon de la copropriété du Salon Habitat Ville et Banlieue offre des consultations gratuites d'avocats et de notaires, pour toute question touchant les aspects légaux d'une copropriété. Ces consultations sont d'une durée de 20 minutes chacune.



**ARGUS**

**PROBLÈMES...**  
**Infiltrations d'eau?**  
**Maçonnerie?**  
**Calfoutrage?**

**(514) 624-6536**

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

Licence RBQ: 2543-4697-04 [arguss@videotron.ca](mailto:arguss@videotron.ca)

## ENTRETIEN MÉNAGER



### QUALITÉ ET SERVICES PERSONNALISÉS

- NETTOYAGE QUOTIDIEN DES AIRES COMMUNES
- LAVAGE DES TAPIS
- LAVAGE À PRESSION DES GARAGES
- COLLECTE DES ORDURES ET GESTION DU RECYCLAGE
- LAVAGE DES VITRES EN HAUTEUR
- MENUS TRAVAUX ET PEINTURE D'APPOINT
- SURVEILLANCE GÉNÉRALE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT
- INSPECTIONS PONCTUELLES EFFECTUÉES PAR NOS SUPERVISEURS D'EXPÉRIENCE

« Au service des syndicats  
de copropriété  
depuis plus de 10 ans. »

Nous offrons également les services de portiers et d'agents de sécurité 24h / 24.



LEPONT VERT

L'ÉQUIPE DE LEPONT ENTRETIEN MÉNAGER, EST FIÈRE D'UTILISER DES PRODUITS ÉCOLOGIQUES POUR PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT.

Pour estimation gratuite

**T.514.273.8787 | [info@lepontconfort.com](mailto:info@lepontconfort.com)**

**[www.lepontconfort.com](http://www.lepontconfort.com)**





# L'ÉTHIQUE DES ADMINISTRATEURS D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Par M<sup>e</sup> Luc Huppé, avocat, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Les administrateurs d'un syndicat de copropriété sont appelés à prendre des décisions affectant de façon importante les copropriétaires. Ils déterminent le budget et fixent le montant des contributions aux charges communes. Aussi, ils attribuent des contrats, embauchent des employés, contractent des assurances couvrant tant les parties communes que les parties privatives de la copropriété, administrent le fonds de prévoyance, etc. Selon l'ampleur de la copropriété, les sommes gérées par les administrateurs peuvent être substantielles, tout comme les effets de leur administration sur les finances de la copropriété ou l'état de l'immeuble.

En nommant les administrateurs de leur syndicat, les copropriétaires posent un geste de confiance envers les personnes choisies. Ils s'attendent aussi à ce que ces administrateurs agissent de façon responsable et dans le meilleur intérêt de l'ensemble des copropriétaires. Bien que de telles attentes soient très légitimes, peu de déclarations de copropriété encadrent de manière détaillée l'accès à la fonction d'administrateur d'un syndicat et les modalités d'exercice de cette fonction.

Les dispositions du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété sont muettes à propos de l'éthique des membres du conseil d'administration d'un syndicat. L'article 1084 C.c.Q. renvoie simplement au règlement de l'immeuble en ce qui a trait aux « conditions de leur

charge ». Cette mention ouvre donc une possibilité réelle, pour les copropriétaires, de définir eux-mêmes leurs attentes collectives à l'égard des personnes nommées pour administrer le syndicat. Une déclaration de copropriété peut se montrer plus exigeante que les standards minimaux déterminés par la loi.

Deux sujets pourraient plus particulièrement retenir l'attention des copropriétaires qui souhaiteraient modifier leur déclaration de copropriété pour y insérer des dispositions concernant l'éthique des administrateurs : d'une part, l'identification des qualités requises pour qu'une personne puisse être nommée au conseil d'administration du syndicat; d'autre part, le contenu de ses obligations envers le syndicat, les copropriétaires et les autres administrateurs.

En ce qui a trait aux qualités requises pour devenir administrateur, de nombreuses déclarations de copropriété s'en remettent tout simplement aux causes qui rendent une personne inhabile à agir comme administrateur d'une personne morale. Ainsi, l'article 327 C.c.Q. prévoit que les personnes suivantes sont inhabiles à occuper cette fonction : les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.



bureau d'études spécialisées inc.  
consultants en structures

4235 rue d'Iberville  
Montréal (Québec) H2H 2L5  
T/ 514-393-1500  
F/ 514-393-1550

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

Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

**Georges Fallah, Architecte**  
Expert  
en Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec  
J7M 1M5  
Tél. : (450) 478 8807  
Fax: (450) 478 4932

E.Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)



### L'IMPORTANCE DE L'ASSURER POUR SA VALEUR À NEUF

Selon la situation particulière de chaque syndicat, la déclaration de copropriété pourrait prévoir d'autres facteurs empêchant une personne d'être nommée administrateur ou de le demeurer. Une expérience appropriée en matière de gestion, ou une formation adéquate, pourraient être exigées. Par ailleurs, les copropriétaires seraient-ils prêts à tolérer qu'une personne ayant eu des démêlés avec la justice concernant la gestion, l'utilisation ou le détournement de biens ou de sommes d'argent puisse administrer le syndicat dont ils font partie?

En ce qui a trait aux obligations des membres du conseil d'administration, plusieurs déclarations de copropriété se contentent de reprendre les principes généraux énoncés au *Code civil du Québec* à l'égard des administrateurs des personnes morales : obligation d'agir avec prudence et diligence, d'agir honnêtement et loyalement dans l'intérêt de la personne morale, prohibition d'utiliser à des fins personnelles les biens dont ils ont l'administration ou l'information à laquelle ils ont accès à ce titre, interdiction de se placer en conflit d'intérêts, etc.

Pourtant, selon les circonstances particulières à chacune des copropriétés, les préoccupations des copropriétaires à l'égard de la conduite des administrateurs peuvent déborder largement ces principes généraux. Les copropriétaires pourraient ainsi avoir avantage à énumérer expressément dans la déclaration de copropriété le genre de conduite qu'ils exigent de leurs administrateurs.

Mentionnons, à titre d'exemple, que les copropriétaires pourraient légitimement s'attendre à ce que les administrateurs acquièrent sans délai après leur nomination une connaissance suffisante de la documentation relative aux syndicats (procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration, contrats avec les fournisseurs, etc.). Ils pourraient aussi déterminer qu'ils doivent prendre leurs décisions sans favoritisme à l'égard de certains copropriétaires, qu'ils doivent se montrer solidaires avec le conseil d'administration malgré qu'ils ne soient pas nécessairement d'accord avec toutes ses décisions, ou encore qu'ils doivent s'acquitter sans retard indu des responsabilités qui leurs sont plus particulièrement confiées.

L'actualité des dernières années a trop souvent montré qu'une confiance aveugle peut réserver de bien mauvaises surprises! Le besoin d'intégrité parmi les dirigeants ou les personnes qui gèrent les biens d'autrui prend de plus en plus d'importance dans l'opinion publique. Il devrait aussi constituer une préoccupation prioritaire au sein des copropriétés. La question pourrait, par exemple, être abordée à l'occasion d'une révision globale de la déclaration de copropriété. Il incombe à chaque syndicat d'ouvrir la discussion à ce sujet au moment approprié et d'identifier l'encadrement permettant de rassurer les copropriétaires afin de leur éviter, autant que possible, de se retrouver dans des situations embarrassantes. ■



En vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, l'assurance en copropriété est obligatoire. Elle couvre les parties communes et privatives de l'immeuble. Cette obligation est conforme à la mission première d'un syndicat, à savoir la conservation de l'immeuble et la sauvegarde des droits y afférents. Par conséquent, le contrat d'assurance devra être souscrit au nom dudit syndicat et pour son bénéfice.

La loi prévoit, également, la notion d'une assurance couvrant la valeur à neuf d'une copropriété. Si tel n'était pas le cas, un assureur pourra alors opposer la règle dite de proportionnalité. L'indemnisation à l'assuré serait alors accordée en fonction de la valeur déclarée. Pour être certain de ne pas vivre cette situation en cas de sinistre, les administrateurs d'un syndicat de copropriétaires devraient retenir les services d'un évaluateur agréé. Ce dernier pourra établir ce que vaut une copropriété selon divers critères.

Rappelons qu'en cas de sinistre, l'insuffisance de fonds pour remettre un immeuble dans son état original pourrait être dramatique. Les administrateurs en seraient responsables et pourraient être poursuivis pour manquement à leurs obligations.

#### L'ASSURANCE PERSONNELLE

Rappelons que l'assurance d'un syndicat ne couvrira pas les améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives. À titre d'exemple, le remplacement d'un tapis par un plancher en bois franc, ou une cuisine comportant des éléments autres que ceux d'origine, sont pris en charge par l'assurance personnelle d'un copropriétaire. Elle l'indemniserait aussi contre des pertes subies à d'autres types de biens, par exemple ses meubles et ses vêtements, et lui octroierait une couverture assurant sa responsabilité civile.

Malheureusement, plusieurs copropriétaires oublient ou négligent de s'en prévaloir. Cela occasionne diverses problématiques lors d'un incendie ou d'un dégât d'eau, pour ne nommer que celles-là. Imaginons un instant que pour une raison ou pour une autre, le chauffe-eau d'une unité coule et répande son liquide dans un appartement voisin. Si le propriétaire du chauffe-eau n'est pas assuré, il pourrait en découdre avec son syndicat, à plus forte raison si ce dernier a dû payer une franchise pour réparer les dégâts. Son remboursement serait alors exigé au copropriétaire fautif.

L'assurance en copropriété est complexe. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut être avisé pour faire des choix éclairés.

Pour en savoir plus sur cette question, contactez Claude Paquette, courtier en assurance de dommages chez Invesa.

claude.paquette@invesa.com  
Tél: (450) 781-6560 poste: 257  
www.monassurancecondo.com



# GARE AUX CHARLATANS!

Par M<sup>e</sup> Clément Lucas, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

L'administration de la copropriété incombe au conseil d'administration en liaison avec l'assemblée des copropriétaires. Dans des copropriétés de grande envergure ou à destination commerciale, ces fonctions essentielles peuvent se révéler être une lourde tâche. Lorsque survient un sinistre immobilier, il nécessite parfois des compétences techniques pointues. Il en est de même pour la préparation du budget et la tenue des comptes. Ces énergies et compétences, les copropriétaires ne les ont pas nécessairement ou n'ont pas le temps de s'en occuper. Au point qu'il peut se trouver certaines copropriétés sans candidat aux postes d'administrateurs.

Face à ces problématiques, la législation a laissé entrouverte une porte étroite : celle du gestionnaire de copropriété. L'article 1085 du *Code civil du Québec* permet ainsi de confier l'administration courante à un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires. Ses fonctions sont fixées par le contrat de gérance, dont les termes sont à négocier entre le syndicat et le gestionnaire retenu. En vertu de ce mandat, le gestionnaire peut se voir déléguer des tâches aussi bien administratives (convocation et tenue des assemblées de copropriétaires, organisation des réunions du conseil d'administration, tenue du registre de la copropriété, gestion du personnel, gestion des questions d'assurance, etc.), que financières (recouvrement des charges, suivi de la comptabilité et tenue des documents comptables de la copropriété, règlement des factures et des paies, etc.) ou techniques (inspection de l'immeuble, appels d'offre des travaux à engager, gestion du fonds de prévoyance, etc.). Le gestionnaire de copropriété n'est toutefois que le mandataire du syndicat. Il ne se substitue donc pas à son organe

d'administration qu'est le conseil. Il allège simplement sa charge. Il agit sous le contrôle du conseil d'administration, qui reste seul décisionnaire et responsable à l'égard des copropriétaires, locataires ou simples tiers.

Le gestionnaire peut être choisi parmi les copropriétaires, ce qui évite de payer des honoraires ou encore permet de les limiter à une indemnité symbolique. Cette gestion est cependant parfois chaotique et peu professionnelle. Dans certains cas, elle peut donner lieu à une confusion entre les intérêts de la copropriété et ceux du gestionnaire-copropriétaire.

La copropriété peut, à l'inverse, faire le choix de recourir aux services d'un professionnel employé du syndicat ou à une société de gestion. Cependant, les honoraires acquittés en contrepartie ne sont pas toujours à la hauteur de la prestation de travail. Il n'existe en effet aucune exigence spécifique en termes de formation ou d'expérience conditionnant l'exercice de ce métier. Bien que la plupart des gestionnaires soient sérieux et bien intentionnés, certaines pratiques peu professionnelles, voire douteuses, ont ainsi été récemment mises en lumière.

Nombre de sociétés de gestion confondent, par exemple, les sommes des différents syndicats qu'ils ont en gestion, fragilisant celles des autres syndicats dont les fonds permettent de combler les manques financiers des premiers! Pire encore, certains gestionnaires se sont retrouvés au devant de l'actualité pour avoir détourné les fonds dont ils avaient la gestion. Or, sauf pour les gestionnaires membres de certains ordres professionnels, il n'existe actuellement au Québec (à la différence d'autres états) aucun fonds institutionnalisé assurant une indemnisation pour les victimes,

ni quelconque garantie financière. Quant aux compagnies d'assurances, leurs polices, si elles ont été souscrites, ne couvrent pas les conséquences de ces agissements et comportent des exclusions relativement aux comportements frauduleux de leurs assurés. Ces pratiques, bien qu'elles demeurent exceptionnelles, n'en entraînent pas moins la réputation du secteur et minent la confiance du public. Le métier de la gestion immobilière doit donc se professionnaliser et les gestionnaires doivent réagir en instituant, par exemple, comme il en existe ailleurs, des règles de pratique et d'éthique, voire rechercher à atteindre un niveau de compétence suffisant pour leur permettre l'attribution de certifications.

En attendant, il appartient aux syndicats d'être vigilants et de se poser les bonnes questions avant de signer. Les administrateurs devront élaborer un cahier des charges précis de leurs besoins afin de s'assurer que le gestionnaire y répondra pleinement. Ils seront bien avisés de requérir du ou des candidats gestionnaires des références sur les copropriétés gérées, afin d'interroger les conseils d'administration pour leur demander leur appréciation. Afin de s'assurer de la « virginité criminelle du gestionnaire » (que ne garantit pas la législation), ils pourront obtenir une attestation de vérification de casier judiciaire certifiée. Il serait également judicieux de s'assurer de la santé financière de l'entreprise et de requérir, en cas de doute, un état des plumitifs civils et criminels. Pour terminer, il convient de ne pas se précipiter et de s'accorder un moment de réflexion en recherchant le meilleur rapport qualité-prix, au besoin, avec l'assistance d'un professionnel indépendant. ■



# ACCUMULER L'ARGENT OU FAIRE FRUCTIFIER LE FONDS DE PRÉVOYANCE?



Par **Laurent Lapointe**, B.A.A.  
Conseiller en placement RBC Dominion valeurs mobilières  
Laurent.lapointe@rbc.com

« À voir les taux d'intérêt ridiculement bas de ces deux dernières années, c'est pas avec ça qu'on va atteindre nos objectifs dans notre fonds de prévoyance! » Voilà le genre de phrase entendue trop fréquemment dans la pratique d'un spécialiste en placement...

La réalité des syndicats de copropriété au Québec n'est pas simple quand vient le temps de parler gestion de placement du fonds de prévoyance. Pour bien comprendre le paradoxe, voyons de plus près la situation.

Le rapport d'étude du fonds de prévoyance (quand le syndicat en a un!) prévoit qu'il faudrait détenir, d'année en année, x milliers de dollars pour pouvoir réaliser les travaux majeurs qui deviendront nécessaires. De l'autre côté, le *Code civil du Québec* prévoit qu'on ne peut investir le fonds de prévoyance que dans de placements présumés sûrs et liquides à court terme. Or, les taux d'intérêt qui sont offerts dans des certificats de placement garanti ou des dépôts à terme rachetables sont toujours très loin des taux de rendement généralement utilisés dans ces fameuses études.

## QUE FAIRE ALORS?

Tout d'abord, en tant qu'administrateurs, vous vous devez de prendre les meilleures décisions possibles avec les éléments dont vous disposez. Par exemple, si vous faites, au moins à tous les 5 ans, un réexamen complet de l'immeuble et une mise à jour des coûts futurs de remplacement des composantes dont vous avez la responsabilité, il vous sera plus facile de suivre l'évolution des besoins du fonds de prévoyance.

Il n'y a pas que les certificats de placement garanti (CPG) ou les épargne à terme, rachetables en tout temps à 0,60 % ou 1,25 % (taux généralement offerts par les institutions financières en 2009 et 2010) qui peuvent être utilisés pour le fonds de prévoyance. Quant à l'administration du bien d'autrui, le législateur se devait de définir certaines règles de gestion dans le meilleur intérêt du bénéficiaire, ou de la fin poursuivie. Ainsi, lorsque qu'il aborde la façon de gérer les biens et faire fructifier les sommes qui sont confiées aux administrateurs, le législateur énonce pas moins de dix catégories de placements pouvant être retenus à titre de placements présumés sûrs (art. 1339).

Par exemple, il définit comme placements présumés sûrs : les diverses

catégories d'obligations gouvernementales, les actions ordinaires et privilégiées des grandes compagnies canadiennes, les fonds communs de placements, etc. Le législateur va plus loin en autorisant l'administrateur à composer un portefeuille diversifié. D'où l'importance que le syndicat consulte un expert pour faire fructifier son capital.

En terminant, connaissez-vous la règle du « 72 »? Celle-ci est très utile si vous cherchez à connaître le nombre d'années nécessaires pour doubler la valeur d'un capital, à partir d'un taux d'intérêt donné. Par exemple, si vous profitez d'un rendement de 2 % l'an, il vous faudra attendre au moins 36 ans pour que ce placement double de valeur! Ou, si vous préférez, il vous faudra maintenir un rendement d'environ 8 %/ année pour espérer faire doubler votre capital dans un intervalle de 9 ans. À vous de jouer! ■

**SOLUTION CONDO**  
.com

**Gestion complète**  
de votre syndicat faite  
par nos experts comptables

**Gestion à la carte**  
vous permettant de déléguer  
certaines tâches à nos experts

**Gestion autonome**  
grâce à nos outils web vous  
permettant de gérer vous-même  
votre syndicat

Peu importe l'option de  
gestion choisie, tous vos  
copropriétaires auront un  
accès privé aux informations  
de votre syndicat via notre  
site web.

La solution pour la gestion de votre syndicat  
**SolutionCondo.com**  
**514 935-6999**

**GTF**  
GROUPE TRIFORCE

- Pavé-Uni
- Pavage
- Aménagement paysager
- Excavation
- Travaux civil

*Votre partenaire de confiance!*

T: 514-337-4747 • F: 514-488-5258  
89, rue Morane, Laval, Qc H7M 1R5 [www.groupetriforce.com](http://www.groupetriforce.com)

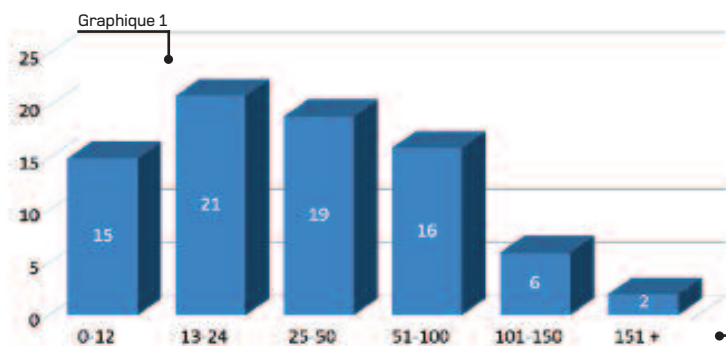
# LES COPROPRIÉTÉS SOUS LA LOUPE !

Par **Clément Beauchesne**  
Coordonnateur provincial du RGCQ



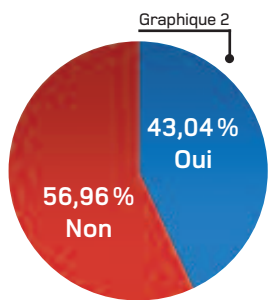
L'automne dernier, le RGCQ a procédé à un sondage auprès de ses membres. Ce sondage portait sur plusieurs aspects de la gestion des immeubles en copropriété, notamment celui de la rémunération des

administrateurs. Les résultats de l'enquête, présentés dans cet article, sauront sans aucun doute interpellé plus d'un copropriétaire ou administrateur de copropriété.



Afin d'assurer une juste représentation de la taille des bâtiments détenus en copropriété au Québec, un échantillon de 79 syndicats, totalisant près de 3 500 unités d'habitation, a été retenu. Leur distribution est illustrée dans le graphique 1.

Nombre d'unités d'habitation dans la copropriété



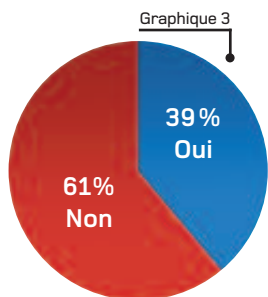
Les administrateurs sont-ils rémunérés?

## RÉMUNÉRATION OU BÉNÉVOLAT?

L'analyse du sondage a permis de constater que plus de 43 % des administrateurs de condos sont rémunérés sur une base annuelle. (Graphique 2)

L'analyse des résultats de ce sondage nécessite de faire une comparaison des rémunéra-

tions d'administrateurs entre les petites et les grandes copropriétés. Les résultats sont répartis en deux groupes selon le nombre d'unités d'habitation soit les copropriétés de 24 unités et moins et les copropriétés de 25 unités et plus.



Administrateurs pour les copropriétés de moins de 24 unités

## RÉMUNÉRATION DANS LES COPROPRIÉTÉS DE 24 UNITÉS ET MOINS

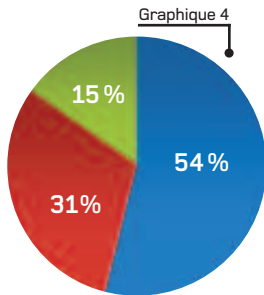
La rémunération des administrateurs dans les petites copropriétés n'est pas la règle. En effet, 61 % des administrateurs agissent bénévolement. (Graphique 3)

Les avantages d'une gestion bénévole sont appréciables. On évite de payer des honoraires et le gestionnaire attache plus d'importance aux

petits problèmes quotidiens (réparations) qu'il tâche de résoudre à moindres frais.

Toutefois, ce type de gestion peut rapidement devenir chaotique et peu professionnel à cause d'un manque de connaissances ou de formation. L'administration bénévole devrait donc être une solution envisageable seulement pour les copropriétés de 6 unités d'habitation ou moins.

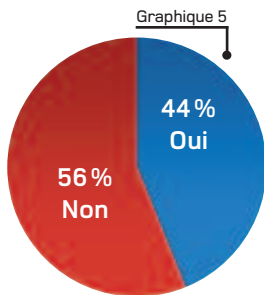




Du côté des administrateurs rémunérés, le sondage nous révèle que la majorité des administrateurs issus d'une copropriété de 24 unités et moins reçoivent une somme inférieure à 500 \$ sur une base annuelle. (Graphique 4)

Un tel montant semble convenir autant aux administrateurs qu'aux copropriétaires. En effet, les administrateurs obtiennent une reconnaissance pour leur travail et les copropriétaires n'en ressentent pas trop l'impact financier sur leurs charges communes.

Combien est payé un administrateur dans les copropriétés de moins de 24 unités

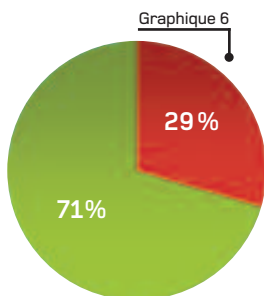


### RÉMUNÉRATION DANS LES COPROPRIÉTÉS DE 25 UNITÉS ET PLUS

La réalité administrative des immeubles de plus de 25 unités est différente de celle des plus petites copropriétés. Certes, les administrateurs disposent d'un budget plus important, mais ils doivent également s'acquitter de tâches plus nombreuses. L'entretien d'un grand immeuble devient plus complexe.

Pourtant, on peut constater, en comparant les graphiques 3 et 5, que la proportion d'administrateurs rémunérés pour les copropriétés de 25 unités et plus est similaire à celle des plus petites copropriétés. On peut en conclure que la taille des copropriétés n'a pas d'incidence, sauf exception, sur le type d'administration soit gestion bénévole ou rémunérée.

Rémunération des administrateurs pour les copropriétés de 25 unités et plus



La rémunération annuelle des administrateurs des grands immeubles de la province est rarement inférieure à 500 \$. (Graphique 6) Puisque la charge administrative est plus importante dans les grandes copropriétés, il est normal de constater une rétribution supérieure des administrateurs dans les copropriétés comptant plus d'unités d'habitation.

Toutefois, la relation entre la rémunération des administrateurs n'est pas toujours proportionnelle au nombre d'unités. En effet, on peut souligner le cas d'une copropriété de 75 unités dont le budget annuel réservé au salaire des administrateurs est de 7 200 \$ par année alors qu'une autre attribue 5 000 \$ annuellement pour l'administration d'une copropriété de plus de 350 unités.

Combien est payé un administrateur dans les copropriétés de 25 unités et plus



## CONCLUSION

La rémunération des administrateurs est généralement un moyen d'indemniser les volontaires pour le temps investi dans l'administration et la gestion de l'immeuble. Elle est rarement une source principale de revenus. Par ailleurs, la rémunération favorise l'implication des copropriétaires dans l'administration

de leur immeuble. Enfin, il est à noter que la responsabilité des administrateurs bénévoles ou rémunérés est la même à l'égard des fautes qu'ils pourraient commettre dans l'exercice de leur charge. Le choix de bons administrateurs est donc crucial pour une saine gestion de la copropriété. ■

*Tout va très bien Madame la Marquise,  
Tout va très bien, tout va très bien...*



## Silence, on tourne!

Dans la dernière édition du *Condoliation*, on pouvait lire les paroles inspirées de la chanson «Tout va très bien Madame La Marquise». La curiosité de plusieurs d'entre vous avait certainement été piquée par cette chansonnette qui relatait les péripéties d'une copropriétaire partie en vacances, laissant son condo livré à lui-même!

Condolégal est fier de vous annoncer la parution de la vidéo de cette chanson. Ce clip, réalisé en partenariat avec le RGCQ, saura en charmer plus d'un. Il est disponible en ligne pour visionnement depuis le 16 mars 2011 sur les sites web de YouTube, Condolegal.com et du RGCQ.

Savourez bien ce qui deviendra rapidement un incontournable sur le web! ■



Pas besoin de  
porter notre nom  
**pour que nous  
nous en occupions.**

**Nous sommes à votre service.** Pour les ascenseurs  
Kone Monospace / Ecospace, Otis Elevonic,  
ThyssenKrupp TAC20 / TAC50, **Northern Normic 1600 / 3200**  
et plusieurs autres.

**Performer à tous les niveaux.**

Schindler Ascenseur Corporation  
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5  
Téléphone 514.737.7367  
[www.ca.schindler.com](http://www.ca.schindler.com)



**Schindler**





**Condolégal.com**, le site web d'information sur la copropriété, propose au grand public des centaines d'articles, chroniques, vidéos et fiches pratiques dans tous les domaines du condo : l'achat, la vente, les travaux, la gestion, les assurances et les droits du syndicat et des copropriétaires.

Afin d'offrir la gamme de services la plus complète aux internautes, **Condolégal.com** met en place un tout nouveau service

exclusif. En effet, des documents utiles à la copropriété seront bientôt en vente directement sur le site! Les intéressés pourront se procurer, à faible coût, des modèles d'avis de convocation, de procès-verbaux, d'avis de cotisation et d'autres documents indispensables. ■

Pour plus de renseignements, visitez le **www.condolegal.com**.

## HydroSolution

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

**Aucuns frais d'installation, service rapide et professionnel!**



### Les Avantages HydroSolution

#### Location:

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

N'hésitez plus, contactez notre service à la clientèle

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

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

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

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

VENTE – LOCATION – RÉPARATION

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

#### Achat:

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





**VISITE CHEZ LIZA FRULLA**

## **RENCONTRE AVEC UNE COPROPRIÉTAIRE AVISÉE**

Par François G. Cellier

L'appartement où vit Liza Frulla est à la mesure du personnage : joli, raffiné et lumineux. Construit et aménagé selon ses propres critères, il donne envie de s'y prélasser. Les lieux sont vastes et le bon goût y est omniprésent. Quant à la vue imprenable sur le fleuve Saint-Laurent, visible sur toute la longueur d'un mur-rideau de forme ovale, elle inspire une toile plus grande que nature.

Liza Frulla ne voulait plus vivre en hauteur. Résidente d'une des tours des Sommets sur le fleuve, à l'Île-des-Sœurs, elle s'y est confortablement installée dans une unité située au rez-de-chaussée. Ce niveau comporte divers avantages dans son immeuble, par exemple des plafonds plus hauts qu'aux étages et une vue extérieure pour le moins poétique, même si elle n'est pas perchée aux paliers supérieurs. Mais la principale raison motivant ce choix plus terre-à-terre est beaucoup plus profonde: « le désir de vouloir me sentir dans une maison », confie cette membre du club des ex. Adeptes de la formule condo depuis 1991, ce mode d'habitation représente le compromis idéal pour elle, qui jouit

d'une deuxième résidence dans les Cantons-de-l'Est. Il n'était pas question d'avoir deux maisons. « Cela aurait été trop demandant », dit-elle.

### **VOIR À SES AFFAIRES**

Pendant les travaux menant à la réalisation de son appartement, elle s'est présentée sur le chantier à plusieurs reprises, question d'être au parfum du déroulement des opérations. L'ensemble de l'œuvre n'a pas fait dans l'à peu près. À titre d'exemple, au lieu d'opter pour un foyer standard offert par le constructeur, elle en a plutôt choisi un haut de gamme alimenté au gaz naturel. Sa façade en granit massif longe le mur et finit sa course tout près du plafond. En outre, elle a fait installer un plancher en noyer dans les aires principales.

Côté cuisine, de puissants luminaires permettent d'y voir clair pour faire à manger, une activité de prédilection pour elle et son mari. C'est d'ailleurs lui qui a supervisé les travaux de cette pièce maîtresse, où le noyer y est également dominant. Ils ont été réalisés





*Liza Frulla a opté pour une généreuse fenestration. Cela lui donne parfois l'impression d'être dehors, d'une certaine manière. Pour tout dire, elle avait déjà choisi ce lieu de résidence avant même que son appartement n'y soit bâti.*



*Une copropriété doit être gérée selon des règles strictes*

**Liza Frulla habite aux Sommets sur le fleuve depuis 2005, année pendant laquelle cette copropriété a été livrée.**

par un artisan de leur choix. En ce qui a trait au mobilier d'allure contemporaine, tous les meubles, ou presque, ont été achetés chez Roche Bobois. Quant au choix des couleurs, la forte présence du brun allège les tâches ménagères, car cette teinte est peu salissante.

Par ailleurs, l'insonorisation a été bonifiée entre la cuisine, la salle de lavage et la chambre à coucher, mais aussi entre l'appartement et celui d'un voisin, et près de la salle réservée à la mécanique du bâtiment. Les bruits intempestifs sont des irritants majeurs en copropriété. Il fallait donc chercher à les



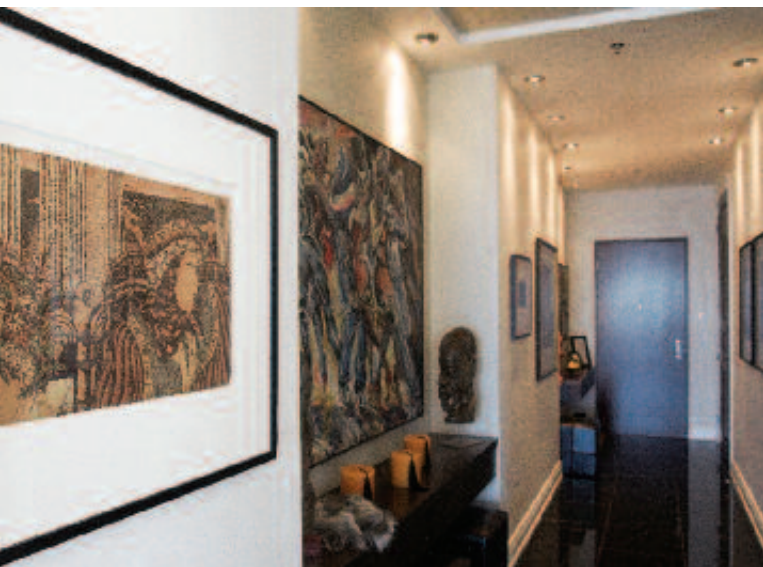
éradiquer autant que faire se peut. « Comme je vis au rez-de-chaussée, il était de mise d'y accorder une attention particulière », de dire Liza Frulla.

## DÉBOULONNER LES MYTHES

Vivre en copropriété suppose un respect absolu des règles fondées sur une gestion responsable. La plupart des gens ignorent les implications qui en découlent, et préfèrent entretenir des mythes tenaces. « Premièrement, il est faux d'imaginer qu'aller vivre en condo signifie n'avoir plus rien à faire », prévient Liza Frulla. S'il n'y a plus de pelouse à tondre ni de neige à pelleter, l'achat d'un appartement exige d'assumer une foule de responsabilités, comme dans une maison, pour pouvoir protéger adéquatement son investissement. Une copropriété implique également la coexistence avec d'autres personnes au sein d'un même bâtiment. « Cela permet un partage des risques financiers, mais en contrepartie, chaque copropriétaire doit faire des concessions et accepter de rogner sur son indépendance », insiste Liza Frulla.

Une autre idée largement répandue laisse entendre que les frais de condos (charges communes) n'augmentent jamais. Au contraire, ils doivent être revus à la hausse, annuellement, pour entre autres faire face à l'augmentation du coût de la vie. Il en va de même s'il y a des travaux urgents à faire, ce qui risque aussi d'entraîner des appels de charges spéciales. Mais l'une des pires erreurs commises consiste à ne pas participer aux assemblées générales annuelles, faute de temps ou d'intérêt. Il apparaît beaucoup plus simple, à priori, d'envoyer d'autres personnes y assister à sa place au moyen de procurations. Mais dans les faits, briller par son absence en pareille situation équivaut, ni plus ni moins, à se priver d'un exercice démocratique crucial. Imaginons un instant ce qui se passerait si, lors d'élections, personne ne se présentait aux urnes. En copropriété, cela conduit inmanquablement à la gestion erratique du syndicat, et à la prise de décisions importantes par un petit nombre d'individus.

Pourtant, si tout le monde fait sa part, les choses se passent relativement bien au sein d'une collectivité de copropriétaires. Dans le meilleur des scénarios, la valeur du capital des unités sera maintenue à un niveau élevé. « Pour atteindre cet objectif, tout syndicat de copropriétaires devrait être administré selon des règles strictes », affirme Liza Frulla. Il ne fait aucun doute, pour elle, qu'un



Hauteur des portes : 8 pieds. Elles sont conséquentes avec les plafonds et les fenêtres, qui mesurent un pied de plus.

gestionnaire d'immeuble fournira une aide précieuse aux administrateurs. Parmi les tâches qui lui sont confiées par ces derniers, ledit gestionnaire procède à la collecte des charges communes, embauche des sous-traitants et oppose le règlement d'immeuble aux copropriétaires qui ne le respectent pas.

### LE FONDS DE PRÉVOYANCE

Nous ne le répétons jamais assez : le fonds de prévoyance constitue un bas de laine vital pour une copropriété. Il s'apparente à un REÉR, en quelque sorte. Une fois les parties communes

### LES SOMMETS SUR LE FLEUVE EN BREF (PHASES 3 ET 4)

Destination : copropriété haut de gamme située en bordure du fleuve Saint-Laurent, à l'Île-des-Sœurs.  
Nature : copropriétés par phases comprenant deux bâtiments de 23 étages, 340 appartements et un centre sportif.

Année de construction : 2005-2006

Nombre d'employés

- 3 à plein temps

Volet administratif

- Une assistante au gestionnaire d'immeuble
- Une secrétaire
- Un concierge

arrivées à échéance, par exemple la toiture ou les fenêtres, les montants accumulés permettront leur remplacement. Selon le *Code civil du Québec*, les contributions à ce fonds doivent représenter, minimalement, quelque 5 % du montant total des charges communes. « La plupart du temps, ce pourcentage est nettement insuffisant », indique Liza Frulla. Pour établir les bons montants à cotiser, il faut d'abord procéder à une étude du fonds de prévoyance, qui conduira, éventuellement, à l'instauration d'un carnet d'entretien. Cet outil est essentiel pour assurer la pérennité du bâti.

En dernier lieu, Liza Frulla recommande d'éviter les immeubles assiégés par des propriétaires investisseurs. S'ils détiennent plusieurs unités dans une copropriété, celle-ci se retrouvera peuplée de locataires parfois désintéressés et désengagés. « Plusieurs adoptent des comportements exemplaires, néanmoins, on ne peut pas leur demander une implication aussi grande que celle d'un propriétaire », pense-t-elle.



**Selon Liza Frulla, les copropriétés luxueuses ne sont pas toujours garantes du « civisme et du savoir-vivre ». L'une des entorses qui y est le plus souvent rencontrée, toutes catégories confondues, touche le non-respect du règlement d'immeuble. Cela engendre des frustrations improductives, ainsi qu'une agressivité ressentie à l'égard des personnes qui ne s'y soumettent pas.**

En somme, si elle a trouvé sa niche en copropriété, Liza Frulla n'en demeure pas moins vigilante. La saine gouvernance est une nécessité permanente au sein de ce mode d'habitation. Elle assurera la quiétude d'une collectivité de copropriétaires, et lui permettra une qualité de vie à laquelle elle est en droit de s'attendre. ■



# **Aecon**

*bâtissons ce qui compte*



**50** BEST  
EMPLOYERS  
IN CANADA  
2010

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

License RBQ : 8357-1695-57 ISO 9001:2000

**Groupe Aecon Québec Ltée**

1100 Boul. Marie-Victorin, Local 38a

Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107



## PORTRAIT

Jan Towarnicki

AutoGestion Verrières I à V

# VERRIÈRES I À V 20 ANS DE GESTION

Par François G. Cellier

Il ne devait y être que temporairement, mais vingt ans plus tard, Jan Towarnicki est toujours à l'emploi d'AutoGestion Verrières I à V, à l'Île-des-Sœurs. Après toutes ces années de loyaux services rendus à ces copropriétés abritant 660 appartements, il n'imaginerait pas terminer sa carrière sous d'autres cieux. Portrait d'un passionné dont le parcours professionnel a pris une tournure inattendue.

« Si vous me confiez vos immeubles, je vais m'en occuper comme s'ils m'appartenaient. Quand je partirai, ils seront dans le même état qu'à mon arrivée », lançait Jan Towarnicki à ses interlocuteurs deux décennies plus tôt, lors d'une entrevue à laquelle il était convié aux Verrières I à V. Cette phrase venait du cœur et aura joué en sa faveur. Quelques semaines plus tard, sa candidature sera retenue parmi 96 autres. S'il est encore en poste aujourd'hui, c'est qu'il a su tenir ses promesses.

### FAIRE LA PREUVE DE SES COMPÉTENCES

L'homme a néanmoins dû démontrer un savoir-faire pour convaincre son employeur de l'embaucher. Qu'à cela ne tienne, il disposait des cartes maîtresses pour y parvenir. Son expérience acquise dans la gestion d'édifices en hauteur, jumelée à un passé d'ex-constructeur d'immeubles, a fait la différence. En outre, son niveau de connaissances en mécanique du bâtiment, tant au chapitre du fonctionnement des équipements qui s'y rattachent qu'en matière d'entretien, a conquis les cinq syndicats des Verrières. « Il s'agit d'un volet complexe pour la plupart des administrateurs de copropriétés », explique Jan Towarnicki. Non seulement maîtrisait-il la chose, mais il pouvait également superviser divers sous-traitants, par exemple des

plombiers et des électriciens. « Quand j'étais entrepreneur général, j'en avais sur ma liste de paie », précise-t-il encore.

Toutefois, il devra se familiariser avec les articles du *Code civil* régissant la copropriété, et analyser en détails le contenu d'une déclaration de copropriété, dont il ne connaissait à peu près rien. Après avoir reçu une formation légale donnée par des avocats administrateurs aux Verrières, il a rapidement assimilé une matière qui lui paraissait complexe a priori. « Lors de mon entrée en fonction, j'appréhendais la lourdeur de la tâche sur le plan législatif, mais aussi la démocratie à l'extrême qui régnait dans ces immeubles », se souvient-il en riant. Habitué d'œuvrer pour des propriétaires uniques qui tranchaient rapidement, il se retrouvait, désormais, au service de cinq conseils d'administration dans lesquels siègent plusieurs décideurs.

### PLUSIEURS DÉFIS

Mandaté à l'origine pour une durée d'un an, Jan Towarnicki doit d'abord jeter les bases d'une culture de gestion dans cette copropriété. Cela commence par l'aménagement de bureaux dédiés à ses tâches, l'embauche d'une comptable et d'une secrétaire. Les locaux où il se trouve actuellement appartenaient à l'ex-promoteur des Verrières. Ce dernier prévoyait y aménager un dépanneur. Pour pouvoir racheter ces espaces, il a fallu en changer l'usage inscrit à la déclaration de copropriété, au moyen d'une assemblée générale extraordinaire.

En outre, la mise en place d'un logiciel comptable s'imposait, sans compter l'établissement d'un système de gestion informatisé et le classement de la paperasserie administrative. Le registre n'avait pas vraiment été constitué. À titre d'exemple, plusieurs documents



*AutoGestion Verrières I à V met actuellement à jour son système d'alarme incendie. Chaque copropriétaire pourra ainsi économiser, annuellement, entre 50 et 75 dollars en primes d'assurance.*

importants se trouvaient dans des boîtes; les dossiers des copropriétaires n'étaient pas à jour; la liste nominative des détenteurs d'espaces de stationnement était à compléter, et aucun document ne faisait état des comptes à recevoir. « Il manquait beaucoup d'informations. Par conséquent, nous nous sommes tournés vers le promoteur pour reconstituer les éléments vitaux du casse-tête, par exemple les plans des cinq bâtiments », de dire Jan Towarnicki.

Côté philosophie et état d'esprit, l'homme a tout de suite adhéré à la culture des Verrières. Il la partageait, en fait. À une époque où la copropriété était un phénomène émergent au Québec, les acquéreurs n'avaient pas toujours les réflexes appropriés pour s'assurer d'un bon démarrage. D'ailleurs, ces mauvais comportements sont encore légion aujourd'hui. « Les résidents des Verrières avaient une idée bien arrêtée quant aux objectifs de gestion à atteindre. Ils désiraient s'approprier les lieux, tout en s'assurant d'entamer les choses du bon pied. La création d'un historique propre à chacun des cinq bâtiments figurait à l'ordre du jour », poursuit Jan Towarnicki. Cela a impliqué, entre autres, la réalisation d'un certificat d'état d'immeuble, ainsi qu'un carnet d'entretien. Celui-ci permet d'effectuer une maintenance immobilière sans faille et, par le fait même, d'intégrer un aide-mémoire du bâtiment auquel les futurs administrateurs pourront référer.

Sans conteste, un gestionnaire d'immeubles doit être à la fois talentueux et instinctif. « Une bonne écoute des autres est indispensable dans ce métier, incluant, bien sûr, des attentions particulières accordées aux employés d'une copropriété. Cela permet d'aller chercher le meilleur en eux. Le gestionnaire représente leur faire-valoir, en quelque sorte », pense Jan Towarnicki. Autre qualité essentielle : savoir s'entourer d'un personnel compétent, formé d'individus qui ont le feu sacré dans leurs sphères d'activités respectives. Ces considérations, et bien d'autres, font partie intégrante d'une gestion efficiente en copropriété. Elles assureront non seulement la préservation du patrimoine immobilier, mais contribueront aussi à favoriser un climat interne axé sur la bonne gouvernance.

## CINQ QUALITÉS PROPRES À UN BON GESTIONNAIRE D'IMMEUBLES

- Ne jamais se retrouver en situation de conflit d'intérêts.
- Maintenir une impartialité dans l'exercice de ses fonctions.
- Éviter, à tout prix, de se prendre pour un administrateur de copropriété.
- Éviter de se substituer aux propriétaires des lieux.
- Avoir la passion et le feu sacré. ■

## AUTOGESTION VERRIÈRES 1 À 5 EN BREF

Type de copropriété : Par phases et administrées en mode vertical

(1 conseil d'administration par immeuble)

Nombre d'unités : 660

Destination : Résidentielle haut de gamme

Constructeur : Corporation Proment

Années de construction : 1984 à 1988

Nombre d'immeubles : 5

Nombre d'employés : 26

### Personnel

#### Volet administratif

- 1 directeur de l'entretien
- 1 architecte en gestion de projets
- 1 technicienne comptable
- 2 secrétaires

#### Volet conciergerie

- 6 préposés à l'entretien des immeubles

#### Volet sécurité

- 10 agents de sécurité, dont certains travaillent à temps partiel

#### Volet maintenance

- 5 hommes à tout faire



Âgé de 50 ans, Jan Towarnicki est tombé dans la filière immobilière à 18 ans. Tout a commencé par un emploi d'été à Laval, en 1978, période pendant laquelle il était gestionnaire d'appartements pour le compte d'un propriétaire. « J'ai alors pris goût au monde de l'immobilier, au point d'abandonner mes études universitaires en sciences politiques pour m'y consacrer entièrement », dit-il sans regret aucun. Après une première expérience professionnelle concluante, il est promu directeur des immeubles pour un autre propriétaire employeur, où il dirigera 25 employés. Menuisiers, plâtriers, frigoristes font notamment partie du lot. « Mon rôle ne consistait pas à leur apprendre comment travailler, mais plutôt à être leur chef d'orchestre », insiste Jan Towarnicki.





## NOMINATION



L'équipe du RGCQ désire féliciter Monsieur Alain Paquet, député de Laval-des-Rapides, pour sa récente nomination ministérielle.

« Quelqu'un de constructif, de très ouvert, à l'écoute, et qui a une vision globale de l'économie tout en s'intéressant aux entreprises », c'est en ces termes que Madame Françoise Bertrand, présidente directrice générale de la Chambre de commerce du Québec, décrit Alain Paquet, ministre délégué aux Finances. Sa récente nomination est accueillie très favorablement, tant par le corps politique que par les groupes patronaux ou autres organismes publics.

Le RGCQ salue cette nomination qui vient couronner la carrière politique de Monsieur Alain Paquet. Tout au long de son parcours de député de Laval-des-Rapides et d'adjoint parlementaire au premier ministre, Monsieur Paquet s'est impliqué à de nombreuses reprises en regard des problématiques de la copropriété québécoise. Sa propre expérience de copropriétaire lui apporte

le recul nécessaire pour cerner les réels enjeux de ce mode d'habitation.

Nos membres ont eu l'occasion de le rencontrer et de découvrir son engagement lors de différentes activités du RGCQ au cours de la dernière année. Docteur en économie, monsieur Alain Paquet était le président d'honneur du colloque du 16 avril 2010 sur la fraude en copropriété et de la première édition de l'activité de formation « Speed-Condo » relative au budget et aux charges communes. À cette occasion, il a décrit aux participants son expérience de la copropriété en général et la sienne en particulier.

Le Regroupement est fier de saluer la participation proactive de Monsieur Paquet de lors de ces événements. Soulignons également son intervention dans l'édition estivale 2010 du **Condoliation** (vol. 11, n° 2) dans laquelle il évoquait les nombreux défis de la copropriété.

Nous lui souhaitons le plus grand succès dans ses nouvelles fonctions ministérielles. ■

## L'AVENIR DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

À l'été 2009, le ministère de la Justice s'est associé à la Chambre des notaires du Québec afin de mettre sur pied un groupe de travail sur la copropriété. Présidé par M<sup>e</sup> Christine Gagnon, notaire, ce groupe de travail est composé de quatre autres notaires, M<sup>e</sup> Daniel Gervais, M<sup>e</sup> Michel Vermette, M<sup>e</sup> François Forget et M<sup>e</sup> Pierre Charbonneau. Deux avocats, M<sup>e</sup> Yves Papineau et M<sup>e</sup> Michel Paradis, complète la composition « juridique » du groupe. S'ensuivent des membres de choix représentant la Ville de Montréal, madame Danièle Cécile et monsieur Denis Quirion, ainsi qu'un responsable de la Société d'habitation du Québec, monsieur James McGregor.

On s'attend à ce que le groupe de travail remette, dans les semaines qui viennent, son rapport au ministre de la Justice Jean-Marc Fournier. Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, qui suit le cheminement du groupe de travail depuis sa formation, tentera alors d'obtenir une entrevue avec le

ministre de la Justice relativement à son analyse du rapport et ses intentions quant aux suites à y donner dans l'avenir.

Au cours de son mandat, le groupe de travail a eu pour mission, entre autres, de déterminer comment mieux informer les copropriétaires et les administrateurs de copropriété et d'envisager apporter des modifications au *Code civil du Québec* pour mieux régler la copropriété.

Afin de l'aider dans sa tâche, le groupe de travail a sollicité la participation de plusieurs organisations ou associations œuvrant dans le domaine de la copropriété afin de recueillir, souvent sous la forme de rapports, leurs suggestions, propositions et commentaires.

C'est dans ce contexte que le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec a répondu à l'appel du groupe de travail à qui il a soumis, le 16 février 2010, un « Mémoire » comportant des recommandations pour améliorer le cadre législatif entourant la copropriété divisée au Québec.



Le mémoire du RGCQ portait sur plusieurs problématiques de la copropriété divisée et présentait, à l'aide de constats pratiques, des propositions visant à améliorer les règles législatives dans le but de mieux protéger le public, autant les copropriétaires actuels que les acheteurs potentiels. Ce mémoire est le fruit des efforts d'un comité de travail du RGCQ dirigé par deux avocats, M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, avocat émérite, et M<sup>e</sup> Richard LeCouffe, et peut être consulté intégralement et sans frais sur le site web du RGCQ ([www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)). Le Regroupement a bon espoir que sa voix sera entendue dans le rapport final du groupe de travail. ■





16 AVRIL 2011

## COLLOQUE PRINTANIER

« DANS CET UNIVERS PLEIN DE BRUIT ET DE FUREUR, C'EST LE BRUIT DES UNS QUI PROVOQUE LA FUREUR DES AUTRES. »

— Antoine Blondin, Extrait des *Quat'saisons*



Le bruit et les troubles de voisinage qui en découlent sont une réalité de la vie en condo. Le bruit est, en effet, l'une des principales causes de conflits entre voisins. Ce qui est acceptable pour l'un peut être intolérable pour l'autre.

L'origine du bruit peut constituer un autre sujet de controverse. Le son que l'on entend sans cesse est-il causé par les nouveaux souliers à talons hauts de la voisine, par le revêtement de sol de mauvaise qualité ou encore l'absence de membrane acoustique? En cette matière, tracer une ligne entre ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas constitue un exercice difficile.

Le colloque du RGCQ du 16 avril prochain

aura pour thème le bruit. L'activité fournira des pistes de solutions pour les copropriétaires aux prises avec un problème de bruit.

Le colloque, qui se déroulera tout au long de la journée, aura lieu à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis, à Montréal. Les experts invités aborderont les aspects techniques et juridiques du bruit ainsi que son impact sur la santé. Ils répondront également aux questions des participants. Ceux-ci ressortiront de cette journée de formation mieux outillés pour faire face au bruit.

**Pour renseignements et réservation** (le nombre de places est limité), consultez le site web du RGCQ au [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org). ■

16 FÉVRIER 2011

## RETOUR SUR LE SPEED-CONDO

La dernière édition du Speed-Condo qui avait pour thème « Convocation et tenue d'une assemblée générale » a, une fois de plus, connu un grand succès. Bien qu'une météo peu clémente ait forcé le report de l'activité à la semaine suivante, le public a répondu à l'appel et c'est dans une salle comble que l'activité s'est déroulée.

Présidée par Monsieur Michel L'Heureux, représentant officiel de Monsieur Henri-François Gautrin, leader parlementaire adjoint du gouvernement et député de Verdun, cette conférence a en effet attiré plus d'une centaine de personnes.

Maître Ludovic Le Draoullec, avocat du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, a fait un exposé détaillé sur l'art de mener à bien une assemblée générale. Ce cabinet d'avocats-notaires a également présenté une toute nouvelle offre de services qui facilite la tenue d'assemblées de copropriétaires. Cette offre, une innovation en matière d'utilisation de la technologie, permet notamment, à l'aide d'un logiciel et d'un lecteur optique, le décompte précis du quorum tout au long de l'assemblée et des majorités des voix et des votes, de même que la préparation du procès-verbal de l'assemblée dès la clôture de celle-ci. Ce nouvel outil facilitera la tâche des grands syndicats de copropriété de la province et minimisera grandement les probabilités d'erreurs de calcul. Une simulation a d'ailleurs eu lieu ce soir-là avec la participation d'une dizaine de personnes issues du public, ce qui a rendu la présentation des plus interactives (information : 514 287-9535). ■

L'équipe du RGCQ remercie l'implication de M. Henri-François Gautrin, leader parlementaire adjoint du gouvernement et député de Verdun, de M. François Quimet, adjoint parlementaire au ministre de la Justice et député de Marquette et de Mme Marguerite Blais, ministre responsable des Aînés et députée de Saint-Henri-Sainte-Anne. Nous tenons également à souligner le rôle de nos partenaires dont le soutien financier nous a permis de réaliser cet événement : Invesa, Aecon, Condolegal.com ainsi que de Grandpré Joli-Cœur.



Une activité dynamique





## RELISEZ LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Vous avez quelque part, chez vous, une fiche qui contient un document plus volumineux que les autres. Ce document a un sceau doré, rouge ou noir, et le nom d'un notaire sur sa première page. Ce document est possiblement dans une armoire ou dans un tiroir dans votre appartement. Vous l'avez mis distraitemment avec vos autres papiers, lorsque le notaire vous l'a transmis suite à l'achat de votre condo. Vous l'avez entrevu quelquefois en fouillant dans vos papiers, en trouvant qu'il prend de la place. Pire encore, vous ne savez peut-être même plus où il se trouve. De quoi parle-t-on ici? Il s'agit de la déclaration de votre copropriété. Retrouvez-là, sortez-là, prenez le temps de la feuilleter, de la lire et de comprendre comment doivent fonctionner votre syndicat, ses administrateurs, son assemblée des copropriétaires. Épluchez les règlements, demandez des explications aux administrateurs si nécessaire. La vie, votre vie en copropriété et la valeur de votre investissement justifient amplement que vous passiez une heure ou deux à vous préoccuper de bien connaître ce document et ce qu'il représente. Les copropriétaires qui l'ont fait ne l'ont jamais regretté. Faites comme eux! ■



## LA VIE EN COPROPRIÉTÉ PLUS DE 250 PERSONNES ASSISTENT À L'ACTIVITÉ DU 12 FÉVRIER 2011

Par M<sup>e</sup> Michel Paradis

Le RGCQ région de Québec a repris, le samedi 12 février 2011, l'activité de formation populaire « INTRODUCTION À LA COPROPRIÉTÉ », qui avait déjà connu un vif succès en novembre dernier. Pour l'occasion, les responsables de Québec avaient pris soin de réserver une salle plus grande, en mesure d'accueillir toutes les personnes intéressées à voir et entendre le président de la région. Malgré un des nombreux matins neigeux de cette fin d'hiver 2011 à Québec, 250 personnes ont répondu à l'appel lancé par les organisateurs. Monsieur Gilles Angers, journaliste, spécialisé en question immobilière au journal *Le Soleil*, avait d'ailleurs publié le samedi précédent un reportage sur la copropriété qui rappelait la tenue de cette activité. Toujours soucieux de mieux faire connaître le concept de vie en copropriété dans la région, M<sup>e</sup> Michel Paradis, spécialiste en droit de la copropriété, a entretenu les participants pendant deux heures des rudiments de la copropriété. La dernière heure a donné lieu à une séance, toujours attendue, de questions



Les activités du RGCQ région de Québec sont très prisées

de toute nature sur la vie en copropriété en général. Par cette activité, le RGCQ région de Québec confirme sa position de leader, dans sa région, pour la formation en matière de copropriété divise et indivise. ■





## UNE ÉQUIPE DYNAMIQUE EN OUTAOUAIS

Le RGCQ-Outaouais peut compter sur un formidable conseil d'administration. Grâce à la participation de Jacques DeRop, Jocelyn Malo, M<sup>e</sup> Gilles Laflamme, Ruth Labbé, Jean-François Leblanc, Ginette Normand-Aubry, M<sup>e</sup> Richard LeBlanc, Godfroid Vaillant et M<sup>e</sup> Geneviève Dubreuil, le RGCQ-Outaouais considère la dernière année comme étant la plus dynamique de son histoire. Le conseil d'administration s'est d'ailleurs rencontré à sept reprises depuis la dernière assemblée annuelle afin de préparer adéquatement les activités de formation et voir à la gestion du RGCQ-Outaouais.

En effet, plus que jamais, le conseil d'administration du RGCQ-Outaouais a préparé pour ses membres et pour les copropriétaires des ateliers d'information des plus instructifs. Intitulé « Cours 101 – Devenir et être administrateur d'un syndicat de copropriété », cette série de quatre formations de deux heures chacune a abordé les différents aspects de la gestion d'une copropriété divise. L'objectif principal de ces formations est de donner les outils de base de gestion aux administrateurs des petites et moyennes copropriétés. La valorisation d'une saine gestion de la copropriété est une priorité pour le RGCQ-Outaouais, et la meilleure façon d'atteindre ce but est par la formation et la transmission des connaissances.

Alors que la plupart de ces sujets ont été traités par des professionnels membres du conseil d'administration du RGCQ-Outaouais, nous avons pu compter sur quelques invités de marque pour deux présentations. D'abord, nous avons pu entendre monsieur Laliberté, du Service de prévention des incendies de Gatineau - un vrai passionné - traiter de sécurité et de prévention. De plus, nous avons pu bénéficier des excellents conseils en matière d'assurance pour les copropriétés divisées donnés par Marc Guimond et Francine Robinson du cabinet d'assurances Charlebois Trépanier, sans oublier Denis Limoge, expert en sinistres pour la compagnie Crawford.

Les projets du RGCQ-Outaouais ne s'arrêtent pas là! Nous tiendrons notre prochaine assemblée annuelle le 10 avril 2011. À cette occasion, en plus d'informer nos membres sur les rouages de notre organisation, nous procéderons à l'élection des membres du conseil d'administration. Nous encourageons toutes les personnes intéressées à joindre notre équipe dynamique. Question de faire d'une pierre deux coups, nous aurons l'occasion de présenter à nos membres une série de formulaires afin de faciliter la gestion des petites et moyennes copropriétés. Nous sommes convaincus qu'en donnant les bons outils aux administrateurs de syndicat de copropriétaires, leur travail sera grandement facilité.

Enfin, le RGCQ-Outaouais aura le privilège de tenir une séance d'information auprès des courtiers immobiliers membres de la Chambre immobilière de Gatineau. Le RGCQ-Outaouais aura donc l'occasion de sensibiliser les courtiers sur l'importance d'examiner l'administration et la gestion d'un syndicat afin d'éviter bien des surprises à leurs clients.

Encore cette année, le RGCQ-Outaouais offre à ses membres le service d'information et d'assistance en copropriété via sa ligne **Info-Condo**. Les copropriétaires membres ayant des questions ou des

commentaires peuvent rapidement obtenir une assistance professionnelle. De plus, toute personne intéressée à devenir membre du RGCQ-Outaouais, bénévole ou membre du conseil d'administration, est invitée à nous contacter via le numéro de téléphone ou le courriel suivant :

**Ligne Info-Condo**  
819 771-2087

**Courriel**  
gatineau@rgcq.org



### ACTIVITÉS À NE PAS MANQUER

## ASSEMBLÉE ANNUELLE DU RGCQ-OUTAOUAIS

Le RGCQ-Outaouais procédera le 10 avril 2011 à la tenue de son assemblée annuelle. À cette occasion, les membres auront l'opportunité de voter pour élire le nouveau conseil d'administration et de prendre part à la gestion interne de l'association. Par la même occasion, nous tiendrons une séance d'information. Une revue des récentes décisions importantes des tribunaux en matière de copropriété y sera présentée.

**Quand?** Le 10 avril 2011 de 10 h à 12 h  
**Où?** : Cabane en Bois Rond  
331, boul. Cité-des-Jeunes, Gatineau

### CONFERENCE SUR LA COPROPRIETE PAR M<sup>e</sup> YVES JOLI-COEUR

Le RGCQ-Outaouais aura le plaisir d'offrir à ses membres et **au grand-public** d'assister à une conférence des plus intéressantes présentée par M<sup>e</sup> Yves-Jolicoeur, avocat chez De Grandpré Joli-Cœur et spécialiste en droit de la copropriété. Ce conférencier de marque aura l'occasion de partager son expérience et ses connaissances sur **la gestion des petites et moyennes copropriétés**.

**Quand?** Le 16 mai 2011 de 19 h à 21 h  
**Où?** Hôtel Holiday Inn Plaza de la Chaudière,  
salle Château IX  
2 rue Montcalm, Gatineau



## NOUVEAUX OUVRAGES DANS LE MONDE DE LA COPROPRIÉTÉ !



Au Québec, la copropriété est en plein essor. Pour tout copropriétaire, il est primordial de comprendre tous les aspects de ce mode d'habitation afin d'éviter des problèmes et inconvénients. Une vaste gamme d'ouvrages juridiques et pratiques est offerte aux copropriétaires et aux administrateurs afin de pouvoir les éclairer sur toutes les dimensions du droit de la copropriété.

Notons, entre autres, la parution imminente d'un nouvel ouvrage de Maître Yves

Papineau, avocat, intitulé « *Les charges de copropriété et leur recouvrement* ». Fort d'une expérience en droit de l'immobilier et, plus particulièrement, en droit de la copropriété, Maître Papineau y aborde non seulement la notion de charges communes mais aussi les moyens et recours disponibles concernant la perception de celles-ci. L'ouvrage contient également des modèles d'avis, de procédures et de règlements concernant le recouvrement des charges. Ce livre paraîtra prochainement aux éditions Wilson & Lafleur ltée ([www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)).

Il faudra également surveiller de près la parution, chez le même éditeur, de la **nouvelle édition du Code de la copropriété divise**. La troisième édition de cette « bible » de la copropriété est présentement en rédaction et devrait paraître au cours de l'année 2011. Coécrit par Yves Joli-Cœur, avocat émérite, et Yves Papineau, avocat, cet ouvrage juridique essentiel se veut

pratique et complet, regroupant en un seul tome les dispositions légales et réglementaires pertinentes du droit de la copropriété, les décisions récentes de la jurisprudence en la matière, et de nombreuses références de doctrine en copropriété. S'il est un livre fondamental à la pratique du droit de la copropriété, il apparaît aussi essentiel pour tout copropriétaire impliqué dans le domaine et, bien entendu, pour tout administrateur ou gestionnaire de copropriété. Ceux-ci y trouveront les références essentielles, en termes de loi et de jurisprudence, pour la bonne gestion de leur immeuble.

Unique au Québec, ce guide de la copropriété divise fournit une réponse complète et rapide à toutes les questions. On y retrouve également le chapitre du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divise ainsi que plusieurs articles de lois suivis des commentaires du ministre de la Justice. ■



**Desjardins**  
systèmes de sécurité

Depuis 1957

### VENTE / SERVICE

- **protection incendie**  
ALARME, GICLEUR  
ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**  
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES  
ET CONVENTIONNEL
- **contrôle d'accès**  
CARTE D ACCÈS  
ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



**514 768-6315** SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8 - RBQ 2733-8649-71

[www.desjardinsalarmes.qc.ca](http://www.desjardinsalarmes.qc.ca)

# LA MÉDIATION COMME MODE ALTERNATIF DE RÉOLUTION DES CONFLITS DE COPROPRIÉTÉ

Par M<sup>e</sup> Olivier Després, M.Sc., C.Med., C.Arb.



Une procédure en Cour peut représenter un investissement démesuré pour les parties à un litige de copropriété en regard des réels enjeux. La médiation constitue en ce cas une solution toute indiquée. Voici les principaux avantages de cette méthode alternative de résolution des conflits.

## ÉCONOMIES DE TEMPS ET D'ARGENT

Quelques jours peuvent suffire pour la tenue d'une séance de médiation, et ce sans qu'il ne soit nécessaire de rédiger des procédures. Les parties s'économisent ainsi les coûts y relatifs. Pas de surprise non plus quant à l'étendue, le rythme et l'échéancier de la médiation définis de concert avec le médiateur et leurs conseillers juridiques.

## LA PRÉSERVATION DES LIENS ENTRE LES PARTIES

Lorsque les parties coexistent comme en copropriété, le choix de la médiation est particulièrement pertinent. On ne cherche pas ici à déterminer qui a raison et qui a tort, mais plutôt à trouver une solution « gagnant gagnant », c'est-à-dire équitable et respectueuse pour toutes les parties, préservant ainsi leurs nécessaires relations futures.

## LA CONFIDENTIALITÉ

La convention de médiation prévoit normalement la confidentialité des échanges. Ceci permet une discussion complète et en toute franchise et, partant, l'exploration toute aussi complète et sincère d'issues durables au conflit.

## UNE SOLUTION PAR ET POUR LES PARTIES

Dans un processus de médiation, la solution provient des parties. Elle est le fruit de leur échange et non celui du médiateur qui n'est qu'un facilitateur, par le recours à des techniques de communication, de recadrage et de reformulation.

## UN MOT SUR LE CHOIX DU MÉDIATEUR...

Les parties doivent s'entendre sur le choix du médiateur et avoir pleinement confiance en lui. Au moindre doute, elles ne doivent pas hésiter à aborder la question. On cherchera également un médiateur qui dispose de l'expérience, de l'expertise et de la formation nécessaires. Voir à ce sujet les médiateurs formés et accrédités par l'IMAQ (Institut de médiation et d'arbitrage du Québec) et par le Barreau du Québec.

## ...ET SUR LA PRÉSENCE DES CONSEILLERS JURIDIQUES

La présence des conseillers juridiques à la séance de médiation est un facteur positif contribuant au succès de la médiation, et non pas un élément de résistance.

## EN CONCLUSION

Si la médiation ne constitue pas l'assurance d'une entente, elle est une avenue avantageuse pour tenter d'y parvenir. Les déclarations de copropriété de facture récentes contiennent d'ailleurs fréquemment des clauses de médiation. Il appartient maintenant aux copropriétaires de s'en saisir pour essayer de mettre un terme en douceur à leurs chicanes. ■



### M<sup>e</sup> Olivier Després

Avocat, médiateur agréé et arbitre agréé, il est membre du Barreau du Québec, de l'Association du Barreau Canadien, de l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ), et de l'Institut d'arbitrage et de médiation du Canada (ADR Institute of Canada).

Courriel : o.despres@videotron.ca

# VIVEZ LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT !

## AcoustiTECH

PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

- INSONORISATION SUPÉRIEURE
- CHALEUR AUX PIEDS
- VALEUR AJOUTÉE
- SAIN POUR VOUS, SAIN POUR L'ENVIRONNEMENT

Exigez la qualité d'insonorisation des membranes pour plancher Acousti-Tech

La référence dans les condos depuis plus de 10 ans :

- Les Jardins de l'Archipel • Ile-des-Soeurs
- Le Sanctuaire du Mont-Royal • Montréal
- Les Sommets 1, 2, 3, 4 • Ile-des-Soeurs
- Les Terrasses Paton • Laval
- L'Héritage • Ile Paton
- Le Club Marin 1, 2, 3, 4 • Ile-des-Soeurs
- Le Sir George Simpson • Montréal
- Et plusieurs autres !

Produits fabriqués au Québec, distribués à travers le monde.

1-888-838-4449 [www.finitec-inc.com](http://www.finitec-inc.com)





# LA RECETTE D'UN CONDO RÉUSSI

Par François G. Cellier

Bâtisseur honnête et visionnaire, Samcon construit des condos bien conçus. Pour y parvenir, il lui faut investir aux bons endroits pendant les travaux. Cela se traduit par des ouvrages dont la conception respecte les règles de l'art, pour le plus grand bénéfice d'une clientèle majoritairement constituée de premiers acheteurs.

La recette du bon rapport qualité-prix d'une construction repose sur plusieurs facteurs, par exemple des bâtiments dont le design extérieur a été simplifié, mais également un travail méthodique effectué par les mêmes sous-traitants d'un chantier à l'autre. « Plusieurs de ceux que nous embauchons sont avec Samcon depuis longtemps », indique Sam Scalia, président et fondateur de l'entreprise. Cette relation professionnelle à long terme contribue à forger la réputation d'un constructeur, car tous savent ce qu'il faut faire pour être conforme aux méthodes qu'il préconise. Autre élément contribuant à son succès : la conception d'appartements dont la dimension semble plus grande qu'ils ne le sont en réalité. À titre d'exemple, une unité mesurant 800 pieds carrés sera plus attrayante si elle a l'air plus vaste.

Par ailleurs, même si le choix des composantes d'un condo doit être ajusté à son prix de vente, elles seront tout aussi performantes. Cependant, l'emploi des bons matériaux ne garantit pas, à lui seul, une construction adéquate. Il faut également s'assurer d'une bonne

supervision des travaux sur un chantier. « La surveillance des travaux est un des éléments clé ». S'il est mené avec doigté et rigueur, cet exercice aidera à prévenir les déficiences qui pourraient survenir en cours de route, et permettra la bonne installation des nombreux équipements.

La surveillance des plans élaborés par les ingénieurs et architectes est tout aussi importante. Afin d'assurer une bonne coordination des opérations, il faut prévoir plusieurs rencontres entre les professionnels responsables d'un projet. Cela permettra une communication adéquate, et fournira l'occasion d'ajuster le tir, au besoin, en vue de produire des plans compatibles. Il s'agit d'une opération cruciale, car sur le terrain, les sous-traitants devront les suivre à la lettre. Il importe, par exemple, d'indiquer correctement où seront effectués les percements dans une structure en béton. Ceux-ci permettent le passage des conduites destinées à la mécanique d'un bâtiment. « Forer du béton est très coûteux », précise Sam Scalia. De même, il faut procéder aux bons calculs de la dimension des fenêtres, laquelle est mesurée en fonction de la taille des ouvertures des façades d'un édifice.

« Nous avons appris de nos erreurs, ce qui nous a rendus meilleurs », relate Sam Scalia. Particulièrement au chapitre de l'insonorisation, un aspect pour lequel Samcon met le paquet.





**Sam Scalia s'implique dans tous ses dossiers de construction. Il assiste à de nombreuses réunions, au cours desquelles la communication occupe une place de premier plan.**

**Samcon utilise un logiciel appelé AutoCAD Revit pour élaborer des plans et devis en trois dimensions. Il permet de travailler plus rapidement et d'éviter les erreurs.**

*Le projet baptisé Bossuet sur le parc est situé dans Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, un quartier en pleine revitalisation immobilière. Il comporte 36 unités dont les prix planchers sont établis à 160 700 \$ (taxes en sus), permettant ainsi à un plus grand nombre d'individus d'accéder à la propriété.*



**Sam Scalia est tombé très jeune dans la marmite de la construction. Son père et ses oncles ont commencé à y travailler à la fin des années 1950. Il a grandi dans cette industrie, en quelque sorte.**

### DES DÉBUTS MODESTES

Samcon a démarré lentement mais sûrement dans l'industrie de la construction résidentielle. Créée en 1991, cette entreprise n'a construit que 60 unités de condos pendant ses cinq premières années d'existence. Toutefois, ce chiffre est passé à 1 000 dès la sixième année. Une telle croissance a été rendue possible pour diverses raisons, dont un engouement naissant pour cette formule d'habitation, mais aussi en raison de subventions consenties pour construire dans certains quartiers montréalais. « Dans les années 1990, nous obtenions 10 000 \$ pour chaque unité qui y était bâtie, contribuant ainsi à leur revitalisation », raconte Sam Scalia, président et fondateur de Samcon. Cet argent était versé par le gouvernement québécois et la Ville de Montréal.

Ce financement n'existe plus de nos jours. Il visait, essentiellement, à juguler l'étalement urbain, et à permettre une accession accrue à la propriété pour premiers acheteurs. Néanmoins, Samcon continue de permettre à plus d'individus de devenir propriétaire, favorisant ainsi l'enrichissement du tissu social québécois. ■



*Le Mile-N, construit sur le plateau Mont-Royal, propose 104 unités dans un quartier très prisé de Montréal. Il sera livré au printemps 2012.*

La saine gestion d'un immeuble commence dès sa conception et sa réalisation. Une bonne construction contribuera au démarrage approprié d'un syndicat. Et s'il y a des correctifs à apporter, l'assistance fournie par un promoteur d'expérience s'avérera inestimable. Elle pourrait faire une différence appréciable pour un copropriétaire, et représentera une sérieuse option, pour lui, en vue d'acheter la paix et la tranquillité d'esprit.

### SAMCON EN BREF

Année de création : 1991

Président : Sam Scalia/45 ans/Diplômé en management de l'Université McGill

Nombre d'employés : 100 (excluant les sous-traitants qui sont mandatés par l'entreprise)

Objectif : Construire des condos à prix raisonnable, pour permettre l'accession à la propriété à un nombre accru d'acheteurs

Spécialité : contribue à la revitalisation de plusieurs quartiers montréalais, dont le plateau Mont-Royal, le Centre-Sud et le Mile-End.

Mentions de prestige : Prix Constructeur de l'année en 2009

Prix Choix de l'acheteur 2010 /  
Service à la clientèle /  
40 unités et plus



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR  
S.E.N.C.R.L.

avocats  
notaires

# Une équipe pour vous orienter dans tous vos projets immobiliers



(514) 287-9535  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)

IMMOPLEX.COM



Téléphone : 450-619-6174  
Télécopieur : 450-619-7695  
Courriel : [info@immoplex.com](mailto:info@immoplex.com)

8230 Boul. Taschereau, Brossard Qc J4X 2V7, B.P. 50511

## Vous souhaitez mettre en valeur votre intérieur, une décoration de caractère?



### Fragment Concept

vous propose des réalisations de mosaïques sur mesure, contemporaines ou classiques, en marbre, céramique ou pâte de verre, à partir de vos idées personnelles, ou créées spécialement pour vous selon notre savoir-faire.

Faites confiance à des artisans d'art passionnés pour la réalisation de vos sols, murales, insertions, ou revêtements de meubles, afin de mettre en valeur votre espace avec élégance et justesse et donner un caractère vivant à votre intérieur.

La mosaïque, une valeur sûre depuis des millénaires pour un intérieur de style.

FRAGMENT CONCEPT INC.  
(514) 465-0703  
[mosaïque@fragmentconcept.com](mailto:mosaïque@fragmentconcept.com)



**AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

ARBO-CONSEIL INC.  
M. Claude Carpentier 450-430-1495

GROUPE TRIFORCE  
M. Maxime Clermont 514-337-4747

**ARPENTEURS-GÉOMÈTRES**

CUSSON & LÉTOURNEAU ARPENTEURS-  
GÉOMÈTRES  
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

LABRE & ASSOCIÉS, ARPENTEURS-  
GÉOMÈTRES INC.  
M. Réjean Archambault 514-642-2000 p. 325

**ASCENSEURS**

SHINDLER ASCENSEUR CORPORATION  
M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

**ASSURANCES**

DALE PARIZEAU MORRIS MACKENZIE INC.  
M. Jean-François Paquet 514-868-2851

INVESSA ASSURANCES ET SERVICES  
FINANCIERS  
M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

**AVOCATS**

CHIANETTA AVOCATS  
M<sup>e</sup> Stefania Chianetta 514-281-5100 p. 237

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur 514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.  
M<sup>e</sup> Yves Papineau 514-284-3058

M<sup>re</sup> PIERRE ZEPPETTINI  
M<sup>re</sup> Pierre Zeppetini 450-677-2772

**BÉTON**

GROUPE AECON QUEBEC LTÉE.  
M. Guy Henry 450-651-0300 p. 223

LES SERVICES TECHNIQUES  
DE BÉTON SCARAM  
Mme Carole Clermont 450-687-3443

**CHAUFFE-EAU**

HYDRO SOLUTION  
Mme Fany Ondrejchak 1-877-666-0064

**COMPTABILITÉ**

KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L.  
M. Yves Desjardins 514-840-2100

**EXPERT-CONSEIL**

CONSULTEK EXPERT-CONSEIL  
M. Fernand Lemay 450-661-8844

DEVIMO  
M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.  
M. Georges Fallah 514-946-8807

**ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
EXIMMO MONTRÉAL  
M. Jean Lauzier 514-931-8899 p. 230

**EXPERTISE EN INGÉNIERIE  
DU BÂTIMENT**

AMEC  
M. Thierry Ségard 514-245-9002

PROSPECPLUS CONSEIL  
M. Claude Guertin 514-271-9635

**FENÊTRES**

GROUPE FENESTRA  
M. Pierre Montpetit 514-994-3332

**GÉNÉRATRICES**

GENREP LTÉE.  
M. Denis Gougeon 450-901-0131

**GESTION PARASITAIRE**

EXTERMINAPRO  
Carl Foisy 514-966-6024

**GESTIONNAIRES**

ÉQUIPE PROPRI-GESTION  
M. David Ménassé 450-625-2210

GESTACTIF INC.  
M. Dominique Poulin 514-588-8911

GESTA CONSEILS INC.  
Mme Hélène Woods 514-616-6226

GESTION CONDO PLUS INC.  
M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTION CONDOMINIUM PLUS  
Mme Céline Breton 450-621-1133

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL  
Mme Véronique Labrie 514-766-3491

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC  
Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL  
M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.  
M. Éric Pierre 450-619-6174

GESTION SINAT  
Mme Nathalie Bolduc 514-830-6462

GROUPE DEGIMI INC.  
M. Yves St-Pierre 514-524-2020

MAGESTION2010 INC.  
Mme Marie-Ange Brassard 450-992-0993

VALORIPRO  
M. Louis d'Auteuil 514-937-7117

**INSONORISATION**  
FINITEC CANADA INC.  
M. David Tanguay 1-888-838-4449

**LIBRAIRIE/ÉDITION**  
WILSON & LAFLEUR LTÉE  
M. Claude Wilson 514-875-6326

**LOGICIEL DE GESTION DE  
COPROPRIÉTÉS**  
LES CONSULTANTS INGENIUM INC  
(CONDO MANAGER)  
M. Éric Drouin 1-866-766-2069

SOLUTIONCONDO.COM  
Mme Élise Beauchesne 514-935-6999

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE  
SÈCHEUSE**  
NETTOYAGE DRY SEC  
M. Claude Couture 514-337-5111

**NOTAIRES**  
BÉLANGER BISAILLON MEUNIER  
& ASSOCIÉS INC.  
M<sup>e</sup> Michel Lévesque 450-545-1024 p. 231

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.  
514-287-9535

**SERVICES D'ENTRETIEN  
MÉNAGER**  
DISTINCTION SERVICES PLUS INC.  
M. Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

LEPONT CONFORT  
M. François Leduc 514-273-8787

**SÉCURITÉ**  
DESJARDINS SYSTÈMES DE SÉCURITÉ  
M. Frédéric Begin 514-768-6315

**TECHNOLOGUE**  
COSSETTE & TOUCHETTE INC.  
M. Réjean Touchette 514-519-1573





# L'ALTERNATIVE

## au remplacement des fenêtres

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



### Nos services

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

### Les avantages

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

### Le Groupe Fenestra

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

#### MONTRÉAL

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

#### QUÉBEC

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

#### OTTAWA

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