



LA COPROPRIÉTÉ FOUROYÉE PAR UN IMMOBILISME CRITIQUE : LES PISTES DE SOLUTION



ENTREVUES EXCLUSIVES

LE VICE PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
LA DÉPUTÉE D'HOCHELAGA-MAISONNEUVE
ET LE PRÉSIDENT DE SAMCON

RÉFORME LÉGISLATIVE :
ÇA BOUGE EN BELGIQUE



EN PRIME
DE CONDOLEGAL
AIDE-MÉMOIRE
PRATIQUE SUR
LES MAJORITÉS



CONDOLIAISON

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

Vol. 11 | N°3 | Automne 2010

COPROPRIÉTAIRES, INFORMEZ-VOUS!

Tôt ou tard, les copropriétaires, administrateurs et gestionnaires de copropriété finissent par se poser des questions concernant la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété.

Le RGCQ est là pour VOUS soutenir dans vos démarches et répondre à vos questionnements.

Saviez-vous que le RGCQ met à la disposition de ses membres un service de consultation téléphonique? Jusqu'ici, de nombreux membres se sont prévalus des multiples conseils pratiques offerts dans chaque chapitre du RGCQ.

Que ce soit pour savoir comment traiter une plainte entre voisins, comment évaluer le travail d'un gestionnaire, quels professionnels peuvent réaliser une étude du fonds de prévoyance, à quel endroit vous adresser pour obtenir le plan cadastral, quand déposer une déclaration modificative au Registre des entreprises du Québec, etc., un simple appel au RGCQ vous fournira une réponse rapide et personnalisée.

Votre problème est d'ordre juridique? Le RGCQ peut vous dépanner encore une fois en vous référant à un professionnel associé. Le RGCQ offre à tous ses membres, chaque année, une consultation de 30 minutes GRATUITES auprès d'un notaire ou d'un avocat.

Joignez-vous dès maintenant à l'un des chapitres du RGCQ pour profiter de tous les avantages d'être membre : des conseils pratiques, de la documentation pertinente gratuite, des rabais à plusieurs activités d'information et plus encore!

RGCQ Montréal Tél. : (514) 916-7427 poste 1
RGCQ Québec Tél. : (418) 925-7100
RGCQ Outaouais Tél. : (819) 771-2087

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

S O M M A I R E

- 03 BILLET
[Tout va très bien, Madame la Marquise...](#)
- 04 [De la relève au RGCQ](#)
- 05 ENTREVUE
[La copropriété deviendra-t-elle une affaire d'État? Constat de la situation actuelle en copropriété avec Carole Poirier, députée](#)
- 07 DOSSIER ASSURANCE
[Hausse vertigineuse des réclamations](#)
- 08 COMMUNICATION
[Nouveau blogue d'information en copropriété](#)
- 09 ENTREVUE
[Pas de panique dans le monde de la copropriété selon James McGregor](#)
- 12 DOSSIER ASSURANCE
[Les syndicats de copropriété sous la loupe des assureurs](#)
- 15 [Le compostage en copropriété](#)
- 16 [Copropriété belge : Grande réforme législative](#)
- 18 [Déneigement : Comment se préparer à l'hiver](#)
- 20 [La mixité sociale : Un défi obligé en copropriété](#)
- 22 CONSTAT D'HUISSIER
[Son utilité : Un instrument de preuve](#)
- 24 [Foire aux questions](#)
- 27 [RGCQ - Provincial](#)
- 28 [RGCQ - Montréal](#)
- 30 [Calendrier 2010-2011](#)
- 31 [RGCQ - Québec](#)
- 32 [RGCQ - Outaouais](#)
- 33 [Moulure révolutionnaire](#)
- 35 [Solution Condo : Un tout nouveau logiciel de gestion](#)
- 36 [Un procédé novateur pour gérer les assemblées de copropriétaires](#)
- 38 [Lettre ouverte](#)
- 39 [RGCQ Membres corporatifs](#)

TOUT VA TRÈS BIEN, MADAME LA MARQUISE...



M^e Yves Joli-Coeur, Ad. E.
Secrétaire général

La copropriété est aujourd'hui à un carrefour. S'il n'est pas remédié à la situation de déperissement de ses infrastructures, cela entraînera immanquablement des coûts sociaux, économiques et environnementaux importants.

Le taux élevé de sinistres dans les immeubles en copropriété démontre la négligence de construction et d'entretien des bâtiments et des équipements au cours des dernières décennies.

Un triste parallèle peut être fait avec le déperissement de nos infrastructures routières, pour lesquelles le premier ministre du Québec a déclaré que « Collectivement, nous avions la tête ailleurs ».

La situation actuelle fait écho à une célèbre chanson des années 1930 interprétée par Ray Ventura : « Tout va très bien Madame la Marquise ».

Au Québec, comme c'est le cas dans la plupart des autres nations, cet aveuglement, volontaire ou non, est monnaie courante. L'être humain n'agit qu'une fois acculé au pied du mur. N'empêche, les exemples de gestion erratique en copropriété sont légions dans le monde, que ce soit aux États-Unis, en Europe, et même chez nous, dans le reste du Canada. Après être passés par où nous nous dirigeons inévitablement, des mesures exceptionnelles ont été mises en place pour apporter les correctifs nécessaires. Aurions-nous avantage à tirer profit des erreurs commises par les autres, pour éviter la catastrophe? Cela va de soi.

À titre d'exemple, en Belgique, une réforme législative du droit de la copropriété vient d'aboutir. Les lois en la matière n'y avaient pas été revues depuis 1994, exactement comme au Québec. Avec un parc comptant plus d'un million d'unités de copropriété, nous avons beaucoup à apprendre sur la question dans ce pays. Mais pourquoi nous donnerions-nous cette peine? Après tout, rien n'indique une menace imminente, me diriez-vous. En France, le gouvernement a pourtant injecté des millions d'euros, il y a quelques années, pour éviter le déperissement d'immeubles promis à un triste sort. Encore là, quel intérêt aurions-nous à y porter une attention particulière?

Au Québec, les administrateurs d'immeubles en copropriété ne semblent pas encore suffisamment sensibilisés aux divers défis inhérents à ce mode d'habitation. Lorsqu'ils prennent les rennes d'un syndicat de copropriété – un geste courageux – ils ne réalisent pas toujours l'ampleur des tâches afférentes à leur fonction. Et encore moins qu'ils sont assis sur une bombe à retardement, si des mesures financières et d'entretien adéquates n'ont pas été mises en place.

Fort heureusement, au-delà du discours de l'autruche ou de l'ignorance, des voix suscitent le changement, comme celle d'Alain Paquet, député de Laval-des-Rapides et adjoint parlementaire au premier ministre du Québec, ou de Carole Poirier, députée d'Hochelaga-Maisonneuve. Vous pourrez d'ailleurs lire les propos de cette dernière dans ce numéro. Ils rejoignent les positions du RGCQ, qui a déposé un mémoire au ministère de la Justice du Québec en 2010. Ce document propose une bonification du *Code civil* touchant la copropriété.

Réformée chez les Belges, constamment réétudiée en France et mise à jour en Ontario, la loi sur la copropriété n'est donc pas immuable. Au contraire, elle nécessite des ajustements périodiques. Chez nous, la volonté d'une réforme législative en copropriété est de plus en plus évidente. Mieux encore, l'urgence d'agir semble maintenant avoir été entendue par nos élus. Enfin! L'année 2011 pourrait donc annoncer, nous l'espérons, une ère de changement profitable. Il s'agit non seulement de protéger les copropriétaires contre eux-mêmes, mais surtout, d'assurer que leur investissement s'apprécie au fil du temps. L'acquisition d'un condo représente l'achat de toute une vie, et ne rien faire pour en préserver la pérennité se traduirait, ni plus ni moins, par un délit de culpabilité par omission. ■

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ
www.rgcq.org



www.rgcq.org

Remerciements

La publication du *Condolaison* est possible grâce à la participation de plusieurs collaborateurs du RGCQ qui s'assurent que cet ouvrage soit un incontournable dans le monde de la copropriété et un outil d'information indispensable pour les membres du Regroupement.

Soulignons le travail réalisé par Nathalie Racine qui a accordé des heures incalculables à la lecture des articles et à la coordination du *Condolaison* depuis plusieurs années. Remerciements particuliers également à François G. Cellier, Ludovic Le Draoullec et Hélène Joli-Coeur pour leur implication dans la parution de cette édition.



Par François G. Cellier

DOSSIER SPÉCIAL

Selon James McGregor, vice-président au développement de l'habitation à la Société d'habitation du Québec (SHQ), la copropriété québécoise n'est pas encore en mode panique. Néanmoins, les nombreux dysfonctionnements au chapitre de sa gouvernance ne se démentent pas.

Y a-t-il lieu d'intervenir au sein de ce mode d'habitation?

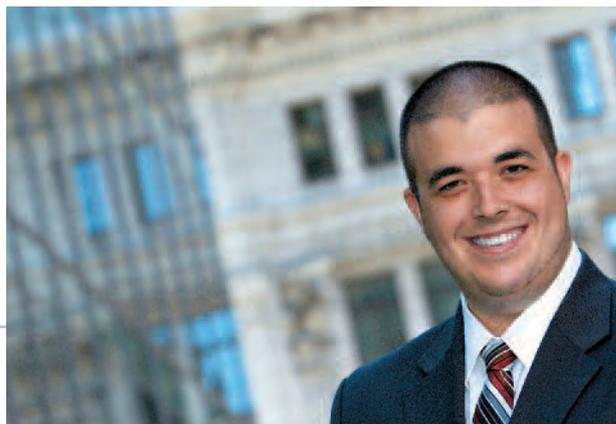
Le groupe de travail sur la copropriété, mis sur pied par le ministère de la Justice du Québec, en 2009, poursuit ses consultations en vue de bonifier certains articles du *Code civil* le régissant.

La députée d'Hochelaga-Maisonneuve, Carole Poirier, s'exprime en regard de la situation actuelle touchant la copropriété québécoise.

Le présent *Condolaison* a été imprimé à plus de 11 000 exemplaires et est distribué à plus de 8 000 syndicats de copropriété.

Devenez membre du RGCQ dès maintenant et recevez gratuitement, pour un temps limité, les 3 derniers exemplaires du *Condolaison*

DE LA RELÈVE AU RGCQ



Depuis le 10 mai dernier, le RGCQ est fier d'accueillir au sein de son organisation son coordonnateur, monsieur Clément Beauchesne.

Diplômé des HEC Montréal en marketing, Clément Beauchesne représente un atout pour le RGCQ et il permet de gérer son développement exponentiel avec dynamisme. L'arrivée de M. Beauchesne apporte une expérience supplémentaire pour l'organisation d'événements et l'accroissement des membres provenant des quatre coins du Québec.

Très intéressé par l'évolution du RGCQ, monsieur Beauchesne souhaite que le Regroupement réponde aux divers questionnements de ses membres et ce, pour assurer une meilleure gestion des copropriétés.

«J'aime être à l'écoute des besoins des autres. Être le nouvel organisateur du RGCQ me permet de relever des défis stimulants [...] Ayant déjà rencontré plusieurs membres du Regroupement, je suis plus que jamais motivé à contribuer à l'élaboration d'activités qui leur plairont et répondront à leurs attentes. Le développement du RGCQ est pour moi une priorité.»

Clément Beauchesne

En réponse à la forte demande de séances de formation de la part des membres, le calendrier des activités du RGCQ a été remanié de A à Z.

Depuis son arrivée, il a participé au lancement de la nouvelle activité « Speed-Condo » et au développement des « Dimanche du Condo » ; activité qui débutera dès le 21 novembre prochain.

Monsieur Beauchesne déclare : « Le monde de la copropriété est en pleine ébullition. Administrateurs et copropriétaires ont besoin d'informations. Les activités du RGCQ sont des incontournables sur la scène de la copropriété ».

Il est convaincu que le RGCQ est une plateforme idéale pour les fournisseurs de services qui veulent promouvoir leur entreprise et obtenir un contact privilégié avec les administrateurs, copropriétaires et les gestionnaires de copropriété du Québec. La synergie existante entre les différents acteurs de la copropriété permet un échange d'expertise profitable à tous.

Vous pouvez contacter Clément Beauchesne afin de vous renseigner sur les nouveautés et les activités du RGCQ. Il se fera un plaisir de discuter avec vous des multiples enjeux de la copropriété québécoise. ■

Clément Beauchesne

Téléphone : (514) 916-7427 poste 1

Courriel : clement@rgcq.org

spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

Montréal 514 788-9777
Sans frais 1 800 227-5257

robert.plante@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Évaluation de bâtiments
et d'équipements

Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

RUDOLF
GROUPE CONSEIL

www.rudolf.ca
Rudolf Patrimoine Conseil
Agence immobilière

VALEUR ASSURABLE – COPROPRIÉTÉ
CONSULTATION – ACHAT / VENTE

Yvon Rudolphe, M.B.A. fin., É.A., Adm.A.
Consultant senior, évaluateur agréé

☎ 514-362-8008 ✉ info@rudolf.ca

PROSPECPLUS
GÉNIE CONSEIL

**LA SOLUTION TOTALE
POUR LE BÂTIMENT**

- **Expertise en bâtiment:**
 - Thermographie
 - Infiltrométrie
 - Qualité d'air
 - Fondations
 - Toitures
 - Vices cachés
- **Copropriétés:**
 - Inspection préreception
 - Fonds de prévoyance
 - Certificat d'état d'immeuble
- **Ingénierie des structures:**
 - Acier, bois, béton
 - Plans et devis

Résidentiel - Commercial - Industriel - Institutionnel

ProspecPlus Génie / Conseil Inc.

10300 rue Sécant (bureau 102)
Anjou, Québec
H1J 1S3
Tél: 514-271-9635
Télec: 514-271-9688
admin@prospec-plus.com

www.prospec-plus.com

LA COPROPRIÉTÉ DEVIENDRA-T-ELLE UNE AFFAIRE D'ÉTAT?

Par **François G. Cellier**

OUVRAGE ÉCLAIRANT qui traite des difficultés vécues en copropriété au Québec, véritable pamphlet suggérant une bonification des lois la régissant, le Mémoire portant sur le droit de la copropriété y relève plusieurs lacunes. Produit par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) dans le cadre des activités du groupe de travail sur la copropriété, il a été déposé auprès du ministère québécois de la Justice en février 2010. Le Mémoire est maintenant entre les mains de Jean-Marc Fournier, qui a succédé à Kathleen Weil, il y a environ deux mois, à titre de ministre de la Justice.

Ce changement de garde ramène une question fondamentale : l'intention d'aller au fond des choses dans ce dossier est-elle toujours la même, à savoir donner du muscle au *Code civil* en matière de copropriété? Jean-Marc Fournier vient tout juste d'arriver en poste. Il lui faudra d'abord prendre connaissance d'un monde complexe avant de s'avancer. « Bien entendu, ce sujet nous préoccupe. C'est pourquoi nous avons désigné un juriste qui siège au sein du groupe de travail », précise Jeannine Lahaye, porte-parole au ministère de la Justice.



Carole Poirier
députée
d'Hochelaga-Maisonneuve

« Cette récente nomination retardera fort probablement le processus décisionnel », croit pour sa part Carole Poirier, députée péquiste dans Hochelaga-Maisonneuve et ex-porte-parole officielle en matière d'habitation. S'il n'en tenait qu'à elle, l'immobilisme actuel céderait la place à des actions concrètes sans plus attendre. « La SHQ devra prendre son rôle plus au sérieux. Si le Parti québécois était porté au pouvoir, cet organisme aurait le mandat d'établir un constat sur la copropriété québécoise. Il nous faut une politique claire en matière d'habitation au Québec. Dans son dernier rapport, le vérificateur général reprochait justement à la SHQ de ne pas en avoir, dit-elle. Le Parti libéral du Québec (PLQ) nous en a promis une, mais nous l'attendons toujours. »

ADMETTRE LES FAITS

L'état actuel de la copropriété commande désormais une réaction rapide, autrement, plusieurs immeubles risquent gros. Ces propos



« Le Mémoire sur le droit de la copropriété identifie clairement les diverses problématiques rencontrées en copropriété chez nous, plus particulièrement au chapitre des devoirs et obligations qui incombent aux syndicats de copropriétaires. »

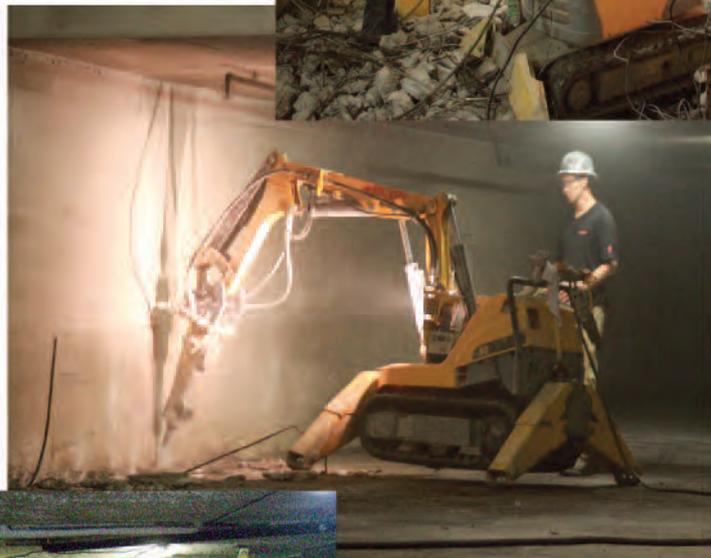
semblent alarmistes, néanmoins ils dépeignent une réalité incontestable. La société toute entière paiera le prix d'éventuelles copropriétés en difficulté, « à commencer par les municipalités, qui dépendent entre autres des taxes foncières qu'elles génèrent », estime Carole Poirier. L'État pourrait également être appelé à intervenir, en injectant des sommes d'argent à même les deniers publics pour éviter le pire. C'est ce que le gouvernement américain a fait, au plus fort de la crise économique en 2008. Il était alors impensable d'assister, les bras croisés, à la faillite imminente de sociétés comme General Motors, ainsi que de plusieurs grandes banques. La Maison Blanche a dû consentir des prêts colossaux pour éviter leur banqueroute. Il en va de même pour l'immobilier, en l'occurrence la copropriété, qui ne pourrait se permettre un naufrage à grande échelle, sans qu'on lui jette une bouée de sauvetage. À cet effet, l'état français a dû dépenser des millions d'Euros, il y a quelques années, pour rescaper plusieurs copropriétés devenues vétustes et insalubres. En somme, s'il relève du privé, notre lucratif marché de la copropriété pourrait devenir une affaire d'État avant longtemps. ■

« Une fois le constat sur la copropriété établi et mesuré au moyen de preuves tangibles, les mesures correctrices pourront ensuite être apportées. Tant que cela ne sera pas fait, nous n'aurons pas de vue éclairée sur ce mode d'habitation. »

Le Mémoire sur le droit de la copropriété est accessible au www.rgcq.org

Aecon

bâtissons ce qui compte



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

HAUSSE VERTIGINEUSE DES RÉCLAMATIONS CHEZ AXA

Par François G. Cellier

Joueur de premier plan dans l'industrie de l'assurance au pays, AXA compte, parmi ses clients, quelque 5 500 copropriétés sur les 22 652 recensées au Québec. Comme plusieurs concurrents, cette entreprise doit verser de plus en plus d'indemnités liées à ce mode d'habitation.

Au cours des sept dernières années, AXA a épongé 53 % des pertes subies par les copropriétés en raison de dégâts d'eau. Les incendies ont occupé le second rang des sinistres les plus coûteux, avec 39 % d'indemnités payées. Bon an mal an, 825 syndicats de copropriétaires procèdent à des réclamations à cause d'un sinistre, pour un total de 15 % des copropriétés couvertes par cet assureur. Toutes catégories d'immeubles confondues, la copropriété accuse l'une des fréquences les plus élevées chez AXA (la fréquence est établie en divisant le nombre de réclamations par le nombre de clients).



Jean-François Béliveau
Vice-président assurances
des PME, AXA Assurances

Pour redevenir rentable et éviter le non-renouvellement de certaines polices en copropriété, cette compagnie d'assurance n'a eu d'autre choix que d'augmenter ses primes. Elle s'est ainsi adaptée à un taux de sinistralité en hausse, lequel est observable depuis quelques années. « Nos récentes analyses indiquent, dans la portion des copropriétés évaluées à deux millions de dollars et plus, des réclamations supérieures aux primes perçues », explique Jean-François Béliveau, vice-président assurances des PME chez AXA Assurances. Par conséquent, ce segment a essuyé des majorations de primes

variant généralement entre 10 et 70 %. Ces hausses ont pris en compte diverses données, par exemple la performance globale des copropriétés visées, ainsi qu'une évaluation visant à établir, entre autres, l'âge de chaque bâtiment et son historique de réclamations. Soulignons que les copropriétés valant moins de deux millions de dollars, qui représentent 89 % des syndicats de copropriétaires assurés par AXA, ont subi des augmentations moyennes avoisinant les 10 %.

Sans vouloir faire la leçon aux syndicats de copropriétaires, cet assureur ne s'en cache pas : la prévention représente la clé, à plus forte raison quand un immeuble en copropriété a vieilli. « Si ce message portait fruit, les tarifs seraient réajustés selon un nouveau taux de sinistralité », indique Jean-François Béliveau.

LA PRÉVENTION DE BASE

Cet assureur recommande l'adoption de certaines habitudes pour réduire les risques de sinistres, notamment l'inspection de la toiture d'un bâtiment, des gouttières, des drains, du calfeutrage et des cheminées. AXA suggère aussi de ne pas faire fonctionner le lave-vaisselle ou le lave-linge en cas d'absence, et de remplacer les chauffe-eau après dix ans. À tout le moins, l'installation d'un bac de rétention sous ces appareils permettra, parfois, la détection d'une fuite d'eau avant qu'il ne soit trop tard. De même, cette compagnie encourage une gouvernance adéquate par les conseils d'administration. Cela inclut la tenue des livres et d'assemblées générales annuelles, ainsi que l'évaluation de l'immeuble tous les cinq ans par un évaluateur agréé, question d'éviter qu'il ne devienne sous-assuré.

Toujours au chapitre de la gestion, le Québec pourrait s'inspirer d'autres provinces canadiennes, par exemple l'Ontario, qui oblige les copropriétés naissantes à mener une étude sur le fonds de prévoyance. Elles peuvent ainsi assurer la pérennité du bâti le moment venu, qu'il s'agisse de remplacer ou de rénover des parties communes, ou d'effectuer des réparations majeures découlant d'un bris. « Cette étude aurait fort certainement un impact positif sur les copropriétés québécoises, ne serait-ce qu'en matière de réduction des sinistres », indique Jean-François Béliveau.

Une règle mathématique

Les sinistres qui entraînent des pertes en copropriété, comme dans tous les autres types de bâtiments, sont mutualisés, en quelque sorte. Par conséquent, les syndicats de copropriétaires sont interdépendants. Au final, un calcul détaillé déterminera s'il y a matière à réduire ou à augmenter les primes.

LE CODE CIVIL DU QUÉBEC BONIFIÉ EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ?

Personne n'est contre la vertu. Encore moins les assureurs. Le groupe de travail sur la copropriété, mis sur pied en 2009 par le ministère de la Justice du Québec, suscite un intérêt certain chez AXA. « Si ce comité propose des recommandations visant une meilleure gestion des copropriétés, on ne sera certes pas en désaccord avec ça », d'ajouter Jean-François Béliveau. En somme, la saine gestion contribuera à préserver le patrimoine du bâti en copropriété, et elle constituera, sans contredit, la meilleure police d'assurance qui soit pour un assureur. ■



NOUVEAU BLOGUE D'INFORMATION

UN APPEL À LA COLLABORATION

Depuis 2005, le site Web **GuideHabitation.ca** regroupe les meilleures adresses sur Internet concernant le domaine immobilier. De plus, il répertorie tous les projets immobiliers de la grande région de Montréal.

Chaque mois, ce portail de référence accueille plus de 60 000 visiteurs dont la majorité prévoit acheter une résidence familiale ou une copropriété au courant des prochains mois.

Devant le réel engouement des internautes pour le site de GuideHabitation, le RGCQ a entrepris de développer un partenariat avec celui-ci.

Dans le cadre de sa mission visant à procurer des renseignements pratiques à la population, le RGCQ supporte la croissance du GuideHabitation qui met en place un blogue disponible à l'adresse suivante : www.GuideHabitation.ca.

Le nouveau blogue vise à aider les acheteurs de copropriété en leur donnant de l'information sur les étapes, les trucs, les professionnels à consulter et les ressources qui les aideront dans leurs démarches d'acquisition. Pour ce faire, des articles d'actualité et d'opinion, des conseils de professionnels ainsi que des témoignages de nouveaux acquéreurs de copropriété figureront au menu du blogue.

Le RGCQ souhaite que ce blogue devienne un lieu d'échange entre ses membres et la communauté de la copropriété. C'est pourquoi, **un appel à la collaboration** entre copropriétaires et futurs copropriétaires vous est lancé.

Partagez votre expérience d'achat d'un condo; les péripéties, problèmes, embûches techniques ou bureaucratiques y rattachés, ou souvenirs de visites mémorables. Racontez votre quête et les leçons que vous avez apprises à ceux

qui cherchent actuellement un appartement en copropriété ou qui songent à faire leur entrée dans le monde de la copropriété.

Tous les textes qui seront jugés intéressants pour répondre à la vocation du blogue seront publiés sur le GuideHabitation.ca. Certains de ces textes seront même choisis pour paraître dans le prochain CondoLiaison!

Vous êtes un professionnel de l'immobilier? Profitez de cette merveilleuse plateforme qu'est le blogue pour vous faire connaître et diffuser vos conseils gratuitement sur un site Web consulté par plus de 60 000 personnes chaque mois!

Vous pouvez soumettre le **sujet de votre article et une brève description** à l'adresse suivante : blogue@guidhabitation.ca, en mentionnant que vous avez vu cet appel à la collaboration dans le CondoLiaison.

S'ils le désirent, **tous les auteurs des textes sélectionnés** pourront publier une courte note biographique ainsi que leurs coordonnées au bas de leur article. La mention que l'auteur du texte est membre du RGCQ sera également ajoutée. ■

Pour plus de renseignements : dominique@guidhabitation.ca.



MARSH

David Thibault
Courtier en assurance
de dommages des entreprises

Marsh Canada Limitée
1981, avenue McGill College
bureau 820
Montréal (Québec) H3A 3T4
514 285 5180 Télécopieur 514 285 8216
david.thibault@marsh.com

MARSH MERCER KROLL
GUY CARPENTER OLIVER WYMAN

Vertical
PROPERTY MANAGEMENT
GESTION IMMOBILIERE

1 Holiday Avenue
East Tower, Suite #501
Pointe Claire, Qc H9R 5N3
www.verticalmanagement.ca
info@verticalmanagement.ca
Tel. 514 684-3103
Fax 514 683-5398

- Services adaptés suivant vos besoins spécifiques
- Plus de 15 ans en gestion immobilière
- Service de réparation
- Répond à tous vos besoins à un prix abordable
- Entretien et réparations mineures et majeures
- Équipe de professionnels fiables et dédiés

eximmO
MONTRÉAL

1077, rue St-Mathieu, bur. 210
Montréal (Québec) H3H 2S4

Évaluateurs conseils

- Évaluations pour fins d'assurance
- Fonds de prévoyance
- Suivi de travaux
- Service de gestion physique du bâtiment

Jean Lauzier, M.Sc., É.A.
Évaluateur immobilier, associé

(514) 931-8899, poste 230
(514) 931-4699
jean.lauzier@eximmoco.ca

DEPUIS 1975

SCARAM

Les services techniques
de béton SCARAM Itée
SCARAM Concrete
Technical Services Ltd

Roger Caon
1995, boul. St-Elzéar Ouest
Laval (QC), H7L 3N7
Téléphone : 450.687.3443
Télécopieur : 450.687.3447
Courriel : service@scaram.com
www.scaram.com

License RGQ : 1520-6600-18



IL FAUT REVOIR LA LÉGISLATION

Entrevue avec James McGregor, vice-président au développement de l'habitation à la SHQ

Il y a urgence d'agir pour améliorer la législation propre à la copropriété québécoise. Les observateurs et différents spécialistes évoluant dans ce domaine le confirment. Néanmoins, pour faire bouger les choses, il faudra des interventions significatives orchestrées par l'État, dont une bonification du *Code civil du Québec*, lequel contient l'essentiel des dispositions encadrant ce mode d'habitation. Le groupe de travail sur la copropriété, qui a été mis en place en 2009 par l'ex-ministre de la Justice, Kathleen Weil, pourrait représenter un premier pas vers des améliorations significatives en la matière.

Les institutions publiques qui siègent au sein de ce groupe, dont la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal, participent avec d'autres organismes aux discussions visant à amorcer les changements qui s'imposent. Selon le vice-président au développement de l'habitation à la SHQ, James McGregor, « la copropriété québécoise n'est pas encore en mode panique, mais il faut néanmoins corriger certaines problématiques préoccupantes ». Rencontre avec l'un des personnages clés d'un débat qui s'est enfin amorcé.

Par François G. Cellier

François G. Cellier Monsieur McGregor, est-ce que la SHQ est consciente des problèmes actuellement vécus en copropriété au Québec?

James McGregor *Il n'y a pas de crise au sein de la copropriété québécoise à l'heure actuelle, mais bien une situation de détérioration qui se développe. Le parc immobilier de la copropriété a crû d'environ 70 % au cours des dix dernières années, mais la plupart des bâtiments sont neufs. Nous n'en sommes donc pas encore rendus au point où, sauf exception, des copropriétés seraient en difficulté. Les cas problématiques sont davantage liés à des vices de construction qu'à des problèmes d'entretien.*

FGC. Pourtant, plusieurs avocats, notaires, assureurs et autres professionnels évoluant dans ce milieu nous envoient un autre son de cloche.

JM. *Oui, et à cet égard, je dois dire que Yves Joli-Cœur, un avocat en droit de la copropriété très actif dans le monde du condo, a appuyé sur le bouton d'alarme il y a plusieurs années. Nous l'avons d'ailleurs invité à un colloque sur la copropriété l'automne dernier. Il y a notamment exposé la détérioration des copropriétés en France, qui ont fait l'objet d'un livre éclairant sur la question. Mais, à ma connaissance, nous n'avons pas de cas aussi graves chez nous.*

FGC. Est-ce que la SHQ a l'intention de mener une étude exhaustive sur cette formule d'habitation, pour savoir enfin de quoi il en retourne?

JM. *Ce n'est pas dans notre radar pour l'instant. Je le répète, il y a des légendes urbaines concernant les problèmes vécus en copropriété, alors qu'une vaste majorité de syndicats fonctionnent bien.*

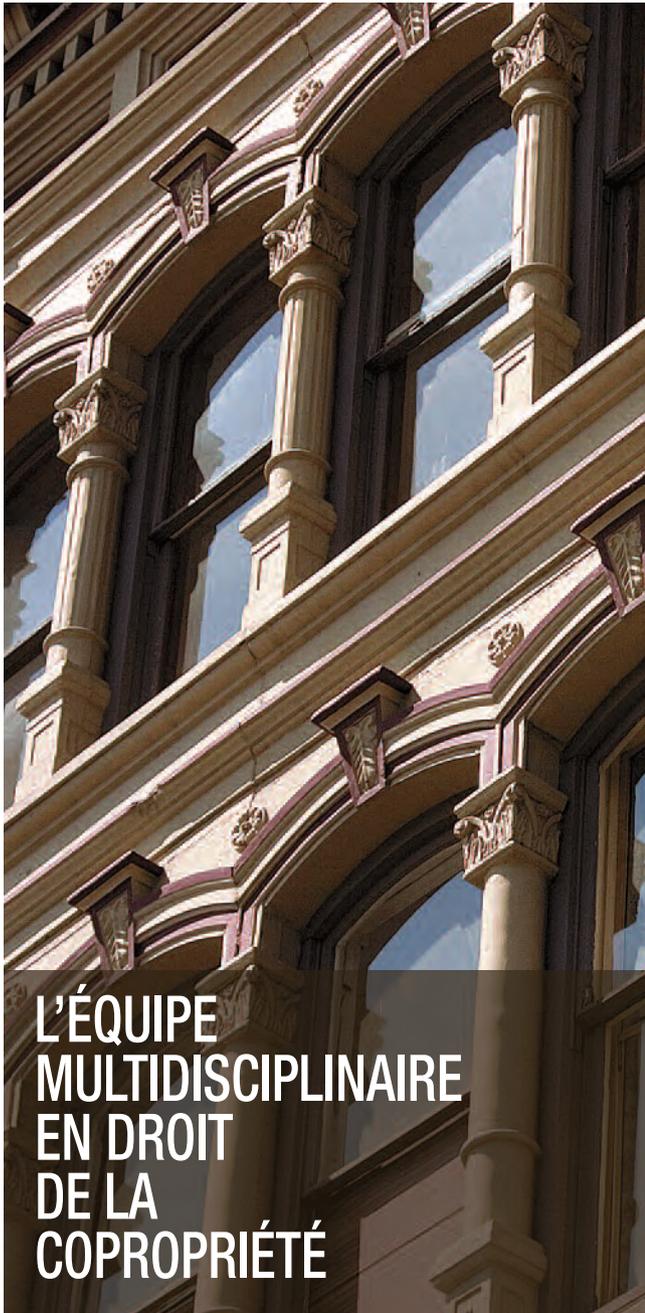


JAMES MCGREGOR,
Vice-président au
développement
de l'habitation à la Société
d'habitation du Québec

**Société
d'habitation
Québec** 

FGC. Vous dites néanmoins qu'il faut s'attaquer à certains dysfonctionnements?

JM. *Oui, la problématique associée au fonds de prévoyance fait consensus. Le groupe de travail y prête d'ailleurs une attention particulière. Nous ferons des recommandations, à cet effet, pour éliminer la confusion actuelle du Code civil du Québec. Présentement, la loi impose une cotisation de 5 % à ce fonds allouée aux charges communes, sans préciser pour autant qu'il faudrait bien souvent y investir davantage. Il faut aussi revoir les votes requérant des majorités simples ou doubles lors d'assemblées générales de copropriétaires, pour faciliter les prises de décisions favorables à certains travaux nécessaires dans une copropriété. Il y aura aussi des recommandations là-dessus, à savoir un assouplissement des dites prises de décision. Cette initiative permettrait d'éliminer certaines situations non souhaitables, par exemple une assemblée qui se retrouve prisonnière d'une minorité refusant de donner un feu vert. En somme, les copropriétés doivent pouvoir régler les questions liées à leur gouvernance, et avoir les argents nécessaires pour faire face à l'avenir. La SHQ en est consciente, raison pour laquelle elle a initié ce groupe de travail avec la Ville de Montréal, en 2009. Nous y siégeons comme partenaire à part entière.*



L'ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél. 514-287-9535
Télé. 514-499-0469
www.djclegal.com

condo
legal.com
Tout sur la copropriété

GESTION DÉFICIENTE EN COPROPRIÉTÉ

FGC. En Ontario, le *Condominium Act* oblige les copropriétés à procéder à une étude du fonds de prévoyance, et ce, dès leur création. Quelle est l'opinion du groupe de travail sur cette question?

JM. Les juristes et autres personnes qui y participent en débattent. Mais nous ne savons toujours pas, jusqu'à présent, si cette mesure prévient tous les problèmes.

La Société d'habitation du Québec agit comme principale conseillère du gouvernement du Québec en matière d'habitation et relève du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, M. Laurent Lessard. Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation. Elle est aussi responsable du plus important parc immobilier de logements sociaux sur le territoire québécois.

FGC. Et en matière de qualité du bâti, y a-t-il des mesures prévues pour favoriser un meilleur contrôle?

JM. Le groupe de travail discute également de la question. À cet égard, l'Ordre des architectes du Québec, le Bureau d'assurance du Canada (BAC), l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) ont entre autres déposé des mémoires sur le sujet. Il reste à savoir comment répondre adéquatement à toutes leurs préoccupations, en se rappelant que les copropriétaires sont des propriétaires privés. Ils sont censés acheter un bien en pleine connaissance de cause. Il faudra dorénavant s'assurer qu'ils disposent des informations adéquates. Il est vrai qu'actuellement, le transfert des pouvoirs entre le promoteur et les copropriétaires peut poser problème. En outre, les plans de l'immeuble tel que construit ne sont pas toujours disponibles.

FGC. En conclusion, la SHQ réalise-t-elle qu'il peut y avoir une marge entre le contenu du *Code civil du Québec* à l'égard de la copropriété, et son respect par l'ensemble de gens qui y vivent?

JM. Oui, d'ailleurs, l'idée de mettre en place un tribunal pour syndicats de copropriété a été évoquée au sein du groupe de travail. Cette institution serait l'équivalent de la Régie du logement, en quelque sorte. Cela signifierait qu'au lieu de comparaître devant un juge qui ne connaît pas toujours bien la copropriété, les copropriétaires et syndicats seraient confrontés à des spécialistes. En cas de litige, tout individu vivant au sein d'une copropriété pourrait faire valoir ses droits, sans pour autant devoir dépenser une fortune en frais d'avocats. ■

Outre le Mémoire du RGCQ, le groupe de travail sur la copropriété en a reçu une trentaine. Rappelons que ce groupe est dirigé par la Chambre des notaires du Québec et le ministère de la Justice du Québec.



**Le site web spécialiste
du droit de la copropriété au Québec :**

- > Des réponses à vos questions !
- > Des chroniqueurs chevronnés !
- > Des centaines de pages d'information !

**Vous êtes perdus
dans la sphère
de la copropriété ?**



**Un avocat ou un notaire
répondra gratuitement
à votre question !**



LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ SOUS LA LOUPE DES ASSUREURS

Par François G. Cellier

« Les assureurs serrent la vis aux copropriétés », titrait un article du Condoliation publié à l'automne 2009. Un an plus tard, cette affirmation a pris tout son sens. En matière d'assurance, l'étau se resserre à l'égard des syndicats de copropriétaires. Et pour cause, puisque « l'entretien déficient, les investissements insuffisants, tout autant que le manque d'argent investi dans le fonds de prévoyance, sont des éléments-clés qui touchent directement l'expérience de sinistres en copropriété », affirme le Bureau d'assurance du Canada (BAC). À ce rythme, et en raison du vieillissement du parc immobilier de la copropriété, la problématique ira-t-elle en s'aggravant?

À l'heure actuelle, entre 40 et 50 % des réclamations d'assurance habitation découlent de dégâts d'eau. Toujours d'après le BAC, trois raisons expliquent cette situation : la fréquence et la sévérité des catastrophes naturelles, des infrastructures municipales parfois inaptes à recevoir et évacuer une certaine quantité d'eau, et des déficiences majeures dans l'utilisation et l'entretien des habitations.

« Par conséquent, plusieurs assureurs sont passés à l'action, en imposant des augmentations de primes aux copropriétés. Ces hausses varient entre 10 et 70 %, selon le cas », explique Serge Meloche, courtier en assurance de dommages chez Invesa.

Mais les compagnies d'assurance vont encore plus loin. Si une copropriété est sérieusement hypothéquée en raison d'une gestion et d'un entretien inadéquats, elles peuvent exiger que des travaux soient entrepris pour rendre l'habitation assurable. En outre, les assureurs imposeront des restrictions de couvertures selon les risques en jeu.

AVALER LA PILULE

« Plusieurs syndicats de copropriété ont appris la mauvaise nouvelle », affirme Serge Meloche, qui compte plusieurs syndicats de copropriétaires comme client. L'un d'eux, dont l'édifice comprend 90 unités sur la rive-sud de Montréal, a vu ses primes passer de 18 000 \$ à 42 000 \$. « Nous avons néanmoins pu trouver un assureur qui a abaissé ce montant à 32 000 \$ », indique Serge Meloche. N'empêche cette augmentation douloureuse est attribuable à deux



Serge Meloche
Courtier en assurance
de dommages, Inversa

dégâts d'eau survenus en 2009 et 2010. Le premier fut vraisemblablement causé par un vice de construction au sous-sol. Quant au second, il a été provoqué en raison de bardeaux manquants sur la toiture. Ceux-ci avaient été soufflés par des vents violents.

Un deuxième cas de figure recensé à Montréal illustre bien une autre histoire du genre. Le syndicat de l'immeuble, qui abrite 53 unités, payait des primes annuelles établies à 17 670 \$ en 2009. Il a dû encaisser une hausse de 13 330 \$ cette année. Le bâtiment a fait l'objet de dégâts d'eau à répétition au fil du temps. Entre autres problématiques, la jonction entre les dalles en béton des balcons et l'enveloppe du bâtiment n'était plus étanche. Cette porosité a entraîné une infiltration d'eau dans l'édifice via les murs.

Les dégâts d'eau figurent en tête de liste des sinistres en copropriété. Outre ceux inhérents aux changements climatiques et aux infrastructures municipales déficientes, d'autres sont entre autres causés par des chauffe-eau arrivés à échéance, des boyaux de lave-linge défectueux ou une plomberie qui fuit.

Les propos contenus dans ce texte sont inspirés d'une entrevue réalisée avec Serge Meloche, courtier en assurance de dommages chez Inversa.

Un troisième exemple d'immeuble comportant sept unités démontre, une fois de plus, la précarité financière d'une copropriété mise à mal par des hausses de primes. Ces dernières se chiffraient à 2 623 \$ annuellement, et elles sont récemment passées à 7 300 \$. En 2006, ce syndicat a soumis deux réclamations à son assureur. Malgré un dossier vierge depuis ce temps, il doit quand même payer pour les copropriétés délinquantes.

« Plusieurs bâtiments en copropriété souffrent d'un mauvais entretien. Sur place, certaines lacunes sautent aux yeux, par exemple les calfeutrages craquelés autour des fenêtres », relate Serge Meloche. La plupart des syndicats fautifs manquent d'argent pour faire face à leur

responsabilités, en raison des cotisations insuffisantes versées au fonds de prévoyance. « Bien souvent, les copropriétaires refusent qu'elles soient ajustées au besoin réel d'entretien de l'immeuble », ajoute-t-il.

LA PENSÉE MAGIQUE

Par ailleurs, plusieurs copropriétaires s'imaginent encore, de nos jours, que l'entretien des bâtiments relève de la pensée magique. « La maintenance du bâti ne les concerne pas. Ils s'imaginent vivre en appartement et qu'un propriétaire viendra éventuellement restaurer leur unité », poursuit Serge Meloche. Pourtant, tous ont des devoirs à faire. À titre d'exemple, le calfeutrage autour de la baignoire devrait être inspecté et changé au besoin. Idem pour les tuyaux de lave-linge et les chauffe-eau, dont le remplacement est requis après dix ans. Sans conteste, la prévention est la meilleure arme pour éviter des réclamations affectant les primes. Cela passe nécessairement par un calendrier d'entretien. « Cet exercice peut parfois faire toute la différence », conclut Serge Meloche. ■

Pour plus d'information à propos de l'assurance en copropriété :

www.assuremoncondo.com

smeloche@assuremoncondo.com

Tél : (514) 516-3386

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

ENTER PHONE® bitronvideo **NOTIFIER®**

AIPHONE MIRIONE FARFISA URMET FERMAX

DOORGUARD® MIRCOM DOOR KING **Comelit** **ELECTRO**

(514) 768-6315
SERVICE 24HRS

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

lbegim@desjardinsalarmes.qc.ca

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'Invessa 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.assuremoncondo.com

(514) 516-3386

LA COPROPRIÉTÉ : L'OCCASION D'ŒUVRER ENSEMBLE

Par **Ludovic Le Draoullec** avocat, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Le développement durable et les mouvements écologiques nous poussent chaque jour un peu plus vers une « autre » façon de vivre, de consommer et d'éliminer. Le recyclage en est un exemple. Matières plastiques, papier et verre : on peut quasiment tout recycler aujourd'hui.

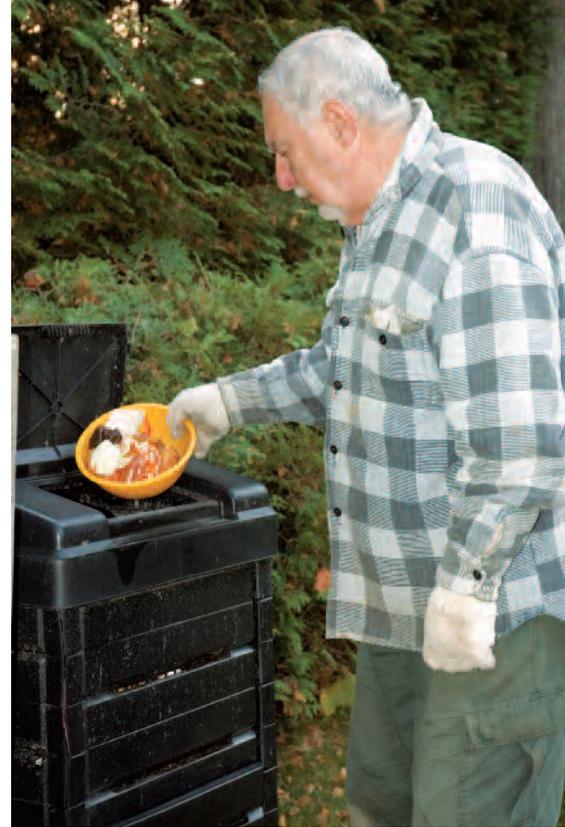
Parfois simples ou encore plus contraignants, les systèmes de recyclage ont tous leurs avantages et inconvénients. Le compostage est le recyclage des matières organiques : résidus de fruits et de légumes, coquilles d'œufs, pains, céréales, cheveux, poils, journaux, etc. Excellent pour l'environnement, il réduit le volume de déchets dans les sites d'enfouissement (qui causent un important gaz à effet de serre), et fait un excellent engrais naturel.

Oui, mais voilà : le compost, ça pue, c'est sale, c'est dégoûtant. Du point de vue général, le compost n'a pas forcément bonne presse. À moins d'avoir un jardin et des convictions environnementales d'acier, peu de gens feront l'effort de souscrire à un système aussi contraignant en termes d'espace, d'odeur et de temps.

C'est ici que vivre en copropriété prend tout son intérêt : la vie en condo peut permettre de retirer du compost tous ses avantages sans en supporter les inconvénients. La collectivité permet de mutualiser le compostage et de le centraliser, par exemple, au pied de l'immeuble. La copropriété devient alors une action collective pour l'environnement.

Le mouvement est à nos portes : le quartier Sainte-Marie de Montréal vient justement de se doter d'une compostière communautaire pour ceux qui n'ont ni l'espace ni le temps de composter chez eux. Les copropriétaires, eux, ont tant d'autres options : les compostières de balcon, ou encore une compostière ou lombricompostière au pied de l'immeuble, dans une partie commune.

Attention toutefois : les copropriétaires, avec l'aide de leur conseil d'administration, devront réfléchir et encadrer prudemment cette installation (l'apparence des compostières, les mesures préventives et informatives, l'encadrement de gestion, etc.). La déclaration de copropriété aura sans doute



besoin d'être actualisée afin que le système ne démarre pas dans un élan de bonnes intentions pour finir dans un chaos de plaintes et d'infractions. ■

Pour plus de renseignements, consultez l'organisme gouvernemental Recyc-Québec en appelant le 1-800-807-0678 (Montréal) ou le 1-866-523-8290 (Québec)



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



Schindler



BELGIQUE

GRANDE RÉFORME LÉGISLATIVE PORTANT SUR LA COPROPRIÉTÉ



LA BELGIQUE s'est dotée, le 1^{er} septembre 2010, d'une nouvelle législation sur la copropriété. Intitulée *Loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion*, celle-ci a pour objet d'assurer un meilleur fonctionnement de la copropriété et d'améliorer ainsi le sort de près d'un million de copropriétaires belges.

Les nouvelles règles clarifient les compétences des différents organes décisionnels de la copropriété et précisent le cadre légal de son fonctionnement. Parmi les nouveautés, soulignons les éléments suivants :

VENTE

La loi impose de nouvelles règles dont il faut tenir compte lors de la vente d'une partie privative.

On note ainsi qu'il est de la volonté du législateur belge que d'éventuels acquéreurs d'une partie privative bénéficient d'informations quant à la copropriété et jouissent donc d'une certaine protection. Le *Code civil* belge crée ainsi sur ce point une obligation d'information et de transmission de documents.

Conséquemment, dans le cadre du transfert de la propriété d'une partie privative, le notaire instrumentant, le vendeur ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel, selon le cas, doit transmettre à l'acheteur, **avant** la signature soit de l'offre ou de la promesse d'achat, soit de l'acte de transfert, les informations et documents suivants, que le syndic lui aura communiqués sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

Jean-Pierre Lannoy

est syndic judiciaire et conventionnel de copropriété à Bruxelles et l'un des fondateurs de Forcopro, organisme d'accompagnement des copropriétaires.
www.forcopro.be

Monsieur Jean-Pierre Lannoy a été l'un des conférenciers d'un colloque organisé le 7 octobre dernier par l'Université catholique de Louvain, l'Université libre de Bruxelles et l'Université de Liège relativement à cette nouvelle loi. Les orateurs se sont alors employés à présenter de manière critique la nouvelle législation

1° Les sommes accumulées dans le fonds de roulement et le fonds de réserve;

2° Le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur, le cas échéant;

3° L'existence d'appels de fonds (cotisations spéciales) destinés au fonds de réserve, suivant décision prise par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, le cas échéant;

5° Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires (syndicat de la copropriété).

Enfin, la loi assure une certaine stabilité financière pour la copropriété en obligeant le notaire instrumentant à retenir sur le prix de vente les charges communes impayées du vendeur.

PROCURATIONS

La loi précise que **nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote**. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'exécède pas 10 % du total des voix liées à l'ensemble des parties privatives de la copropriété. L'objectif du législateur est ainsi d'éviter que certains copropriétaires puissent avoir la mainmise sur l'assemblée générale en sollicitant, outre mesure, des mandats de leurs voisins.

PROCÈS-VERBAUX

Lors de l'assemblée générale, le syndic est tenu de rédiger séance tenante le procès-verbal des décisions qu'a prises l'assemblée générale, en indiquant les majorités associées à chacune et le nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, le président de l'assemblée générale, le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires devront signer le procès-verbal ainsi rédigé.

Enfin, le procès-verbal devra être transmis aux copropriétaires dans les trente jours de l'assemblée générale.

QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES (VALEURS RELATIVES)

Pour exclure toute forme d'arbitraire, la loi précise désormais les éléments sur la base desquels est déterminée la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, soit la superficie nette au sol, l'affectation et la situation de la partie privative. De plus, la fixation de cette quote-part doit faire l'objet d'un rapport motivé rédigé soit par un notaire, soit par un géomètre expert, soit par un architecte, soit par un agent immobilier. Finalement, le contenu de ce rapport doit être repris dans l'acte de transfert de toute partie privative.

REGISTRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Il ressort également des modifications législatives apportées au *Code civil* belge une volonté manifeste de faire bénéficier tous les copropriétaires d'une plus grande transparence quant au fonctionnement de l'association des copropriétaires. La loi permet ainsi aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, suivant les manières prévues dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale. La loi recommande de fait aux associations de copropriétaires de recourir à un site internet personnalisé, en vue de valoriser la participation de chaque copropriétaire à la vie collective de la copropriété.

Par ailleurs, les copropriétaires sont tenus d'informer sans délai le syndic des changements d'adresse ou des changements touchant le statut de droit réel de la partie privative. À cet égard, lors d'une vente, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et future, le cas échéant, des personnes concernées.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

PROCÉDURES JUDICIAIRES

Lorsqu'à l'issue d'une procédure, le juge déclare fondée la demande qu'a introduite un copropriétaire contre l'association des copropriétaires (le syndicat de copropriété), ce copropriétaire est dispensé de toute participation à la dépense commune et aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Même si le juge déclare que la demande n'est que partiellement fondée, le copropriétaire l'ayant introduit demeure dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires.

Par ailleurs, si l'association des copropriétaires intente contre un copropriétaire une procédure judiciaire que le juge déclare au bout du compte totalement infondée, ce copropriétaire est également dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

Finalement, si la demande introduite par l'association est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur doit alors participer aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires.

LES ORGANES DÉCISIONNELS

Le législateur belge a renforcé la souveraineté de l'assemblée générale en imposant une série d'obligations complémentaires au syndic et en diminuant le rôle du Conseil de Gérance, qui devient un « **Conseil de Copropriété** », chargé uniquement de vérifier le travail du syndic et non plus de l'assister. À cet égard, il appartient à l'assemblée générale de déterminer à partir de quel montant une mise en concurrence est nécessaire pour l'attribution des contrats.

MISE À NIVEAU

Le syndic a un an pour faire approuver par l'assemblée générale une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur (il s'agit de la déclaration de copropriété au Québec) adaptés à cette nouvelle loi.

CONSTAT GÉNÉRAL

Cette réforme de la législation relative à la copropriété a pour but, si l'on se réfère à l'exposé introductif du ministre de la Justice, de « rendre les différentes relations au sein de la copropriété plus transparentes, [de] moderniser la copropriété et [de] mettre fin aux controverses doctrinales et jurisprudentielles existantes ». L'importance des changements sera significative pour tous les acteurs de la copropriété belge.

Bien que l'origine de nos législations soit en grande partie commune, ces nouvelles règles se distinguent de manière marquée de celles du système québécois en valorisant le droit de propriété individuel, même si l'obligation de déposer en assemblée générale des informations sur l'état de l'association (présentation du budget, évaluation des fournisseurs, mise en concurrence obligatoire en cas de commande de travaux, relevé des procédures judiciaires, etc.) est de nature à ce que les propriétaires prennent conscience de l'état technique de l'immeuble. ■



MON PAYS CE N'EST PAS UN PAYS, C'EST L'HIVER...

Par **David Ménassé**, Propri-Gestion

L'hiver approche à grands pas et la neige fera de nouveau partie du paysage bientôt. La saison hivernale apporte aussi son lot de pré-occupations concernant le déneigement des escaliers et des allées de garage. Trouver un déneigeur dont les tarifs sont raisonnables, bien équipé et qui sera au poste durant toute la saison peut devenir rapidement un casse-tête.

QUELS CRITÈRES DOIVENT ÊTRE PRIS EN COMPTE DANS LE CHOIX D'UNE ENTREPRISE DE DÉNEIGEMENT POUR UNE COPROPRIÉTÉ?

Professionnalisme – Il est essentiel de faire affaire avec une entreprise sérieuse. Combien en avons-nous vu, après un hiver peu enneigé, s'improviser déneigeur du moment en installant une pelle rouillée sur un vieux Dodge 1969 asthmatique? Il est certain que leurs tarifs seront alléchants, et tout aussi certain que d'une part, ils ne tiendront pas durant toute la saison et que, d'autre part, si le Dodge rend l'âme, c'est vous qui devrez manier la pelle jusqu'au mois d'avril suivant.

Déneigement manuel - Un bon nombre d'entrepreneurs vous précisent dès le début qu'ils n'ont pas de souffleuse et qu'ils ne font pas de déneigement «manuel». Pour les stationnements et les allées, ça va, mais qu'en est-il des 6 escaliers de secours, des 270 marches, des 300 mètres de coursives et des allées piétonnières qui doivent être dégagés? Il est important de ne pas oublier ces structures qui ne peuvent être déneigées avec le camion de l'entrepreneur, mais qui doivent impérativement l'être pour la sécurité des copropriétaires.

Expertise et fiabilité– Tous les hivers, les compagnies de déneigement engagent des journaliers et saisonniers qui changent continuellement. Les « cours 101 » de déneigement se font donc durant la première neige, celle qui est bien épaisse et collante et qui paralyse toute la ville pendant 3 jours. Certains de ces saisonniers tiendront une tempête, d'autres vingt ans, mais ces derniers sont généralement beaucoup plus rares.

Une fois que vous avez déniché un déneigeur digne de confiance, demeure la question suivante : Qu'est-ce que le syndicat de copropriété doit déneiger? À priori tout, ou presque tout.

Il faut déneiger les parties communes, donc les allées, descentes de garage, allées de circulation dans les stationnements, toitures, entrées principales, entrées secondaires, escaliers de secours, coursives, accès aux compteurs de gaz et d'électricité.

Il faut également déneiger les parties communes à usage restreint, ou éventuellement s'assurer que ce sera correctement fait par les copropriétaires concernés. On parle ici des stationnements (quand ils ne sont pas des parties privatives), des balcons, terrasses, accès restreints...

Il est clair que le syndicat demeure responsable de s'assurer de l'entretien adéquat des parties communes à usage restreint, soit en assurant lui-même cet entretien (en l'occurrence le déneigement) et en refacturant chaque copropriétaire équitablement, soit en laissant chacun s'en occuper tout en contrôlant la qualité du travail.

Même si le syndicat prévoit d'administrer le déneigement des balcons, tout copropriétaire peut s'en dissocier et s'exclure de la refacturation, pourvu que son travail soit concluant aux yeux du syndicat.

Et il reste les parties privatives, généralement les stationnements. Les emplacements sont privatifs, donc le syndicat ne peut forcer les copropriétaires à les déneiger. Sauf qu'un stationnement non déneigé évolue vite en glacier qui rend les stationnements contigus inutilisables et là, il y a, pour les propriétaires de ces espaces, une perte de jouissance de leur bien qui peut devenir la responsabilité du syndicat.

Il est donc plus sage d'envisager le déneigement des espaces de stationnement privatifs, d'autant que les déneigeurs et leur large pelle refusent de jouer au piano avec les touches noires et blanches des emplacements déneigés et non déneigés.

Si le syndicat administre le déneigement des stationnements privatifs et si cela en vaut la peine financièrement, il refacture les copropriétaires concernés. En effet, contrairement à une idée reçue, les charges communes associées à un stationnement ne paient pas son déneigement.

Vous avez soigneusement choisi un déneigeur et vous savez quoi déneiger et qui refacturer, voici néanmoins quelques conseils utiles :

Sauf pour de rares exceptions, n'engagez pas un entrepreneur ayant ses équipements à Lachine, même bien équipé, si vous résidez à Anjou.

Si vous payez le déneigement en cinq versements, convenez à l'avance avec l'entrepreneur que le dernier paiement sera versé à la mi-avril, cela sera utile si des aménagements ont été brisés durant le déneigement et qu'il faut les réparer.

Les déneigeurs précisent que pour une accumulation de moins de trois ou cinq centimètres, ils n'interviennent pas. Toutefois, si cette fine couche gèle, voire s'additionne à une autre fine couche, c'est la patinoire assurée.



David Ménassé
 Directeur général,
 Propri-Gestion
 Tél. : 450 625-2210
 514 843-8481
 davidmenasse@propri-gestion.com

Il faut donc prévoir des bacs de déglaçant dans chaque entrée, et planifier leur épandage au besoin.

N'utilisez pas de sel (chlorure de sodium) sur l'asphalte et le béton, mais plutôt un déglaçant. Bien que plus cher, il préservera vos entrées d'une destruction certaine.

Un dernier point. Si un hiver est peu enneigé, le déneigeur n'en deviendra pas millionnaire pour autant, ayant énormément de frais fixes et des salaires de base à verser. Tout au plus, il passera des nuits de sommeil complètes. Pensez-y donc à deux fois avant de décider de ne pas renouveler le contrat de déneigement pour faire des économies, si vous avez réussi à mettre la main sur un entrepreneur compétent et fiable. ■

LES CIMENTIERS M.C. INC.

Tél. : 514 605.7718
 Fax : 450 349.7773
 mcartier@lescimentiersmc.com

Maxime Cartier, propriétaire
 Entrepreneur général et spécialisé
 # RBQ : 8316-6348-52

Réparation • Finition • Nivellement • Plancher • Balcon
 Membrane • Crépi • Revêtement spécialisé
 Enduit acrylique • Stationnement intérieur

G.A.P.I. IMMEUBLES INC.

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

KPMG

Yves Albert Desjardins, FCA
 Associé délégué
 Taxes indirectes

KPMG s.r.l./SÉNCRÉ
 Tour KPMG
 Bureau 1500
 600, boul. de Maisonneuve Ouest
 Montréal (Québec) H3A 0A3
 ydesjardins@kpmg.ca
 KPMG s.r.l./SÉNCRÉ, société canadienne à responsabilité limitée.

Tél. (514) 840-2123
 Téléc. (514) 840-2187
 Cell. (514) 952-2176

IMMOPLEX.COM

IMMOPLEX
 Gestion de copropriété, locatif, commercial

Téléphone : 450-619-6174
 Télécopieur : 450-619-7695
 Courriel : info@immoplex.com

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



LA MIXITÉ SOCIALE

UN DÉFI OBLIGÉ EN COPROPRIÉTÉ

Par François G. Cellier

La copropriété se développe à un train d'enfer au Québec. Les récentes données de la SCHL le confirment. À titre d'exemple, les mises en chantier de copropriétés occupent, actuellement, environ 40 % des parts de marché dans le Grand Montréal. Cela inclut également ses couronnes nord et sud. Dix ans plus tôt, soit en 2000, ce pourcentage oscillait autour de 30 %. Mieux encore, il est maintenant établi qu'une transaction immobilière sur deux, dans cette région, implique une unité d'habitation en copropriété.

Qu'à cela ne tienne, ce développement doit être ordonné et tenir compte des personnes à faible revenu, qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. En d'autres termes, la construction massive de condos devrait s'intégrer à un cadre de « mixité sociale ». Ce concept revêt une importance capitale dans un arrondissement comme Hochelaga-Maisonneuve, où plusieurs résidents sont locataires et bénéficiaires de l'aide sociale.

« L'avènement des condos dans ce quartier a fait monter le prix des logements locatifs », explique Carole Poirier, députée péquiste dans Hochelaga-Maisonneuve. Raison : une évaluation foncière revue à la hausse et, par conséquent, une augmentation des comptes de taxes municipales refilée aux propriétaires privés. Dans

un monde idéal, « il faudrait que pour chaque projet de copropriété, il y en ait un autre dédié au logement social », insiste Carole Poirier.

UNE OUVERTURE D'ESPRIT

Certains constructeurs sont sensibles au concept de mixité sociale, et y adhèrent autant que faire se peut. Le promoteur Samcon est un de ceux-là. À titre d'exemple, son projet en copropriété baptisé Place Jeanne-d'Arc, situé entre les rues Ontario et de Rouen et réparti sur les avenues Jeanne-d'Arc, de Rouen et Charlemagne, comprendra 192 unités ainsi que 74 logements sociaux. Ces unités locatives sont en cours d'aménagement dans un bâtiment existant reconverti. Celui-ci avait préalablement été vendu par Samcon à un entrepreneur en construction. « La mixité sociale est un concept réalisable, mais il faut construire au moins 200 unités pour pouvoir rentabiliser un projet de copropriété », indique Sam Scalia, président chez Samcon. Dans le cas de Place Jeanne-d'Arc, le terrain où se trouve l'immeuble a été vendu deux fois moins cher que ce que Samcon avait initialement payé.

« Cela a eu comme effet d'augmenter les coûts de l'ensemble du projet », ajoute Sam Scalia.



Projet Jeanne-D'Arc par Samcon



Sam Scalia
Président de Samcon

DES OBSTACLES

Autre difficulté propre à la mixité sociale : une promiscuité parfois non désirée entre propriétaires et locataires. « À titre d'exemple, dans un édifice comportant 15 ou 20 étages, le mariage peut être difficile. Les propriétaires souhaitent cohabiter avec des gens comme eux. Cette réaction est humaine et légitime, en quelque sorte », de dire Sam Scalia. Même sur des sites où les immeubles à logements locatifs sont distincts, la fusion des genres peut encore être mal perçue de nos jours.

Mais alors, quel est le compromis acceptable entre, d'une part, la poussée irrésistible des copropriétés et, d'autre part, la protection des acquis pour les moins nantis? « Plusieurs locataires montréalais auraient les moyens d'accéder à la propriété, malheureusement, les condos ne sont pas construits en nombre suffisant sur l'île », explique Sam Scalia. Si le moratoire sur la conversion des logements locatifs en copropriété était levé, pense-t-il, plusieurs unités seraient disponibles pour environ 100 000 \$. « La qualité d'insonorisation ne serait pas la même que celle d'un bâtiment neuf, mais un plus grand nombre de personnes pourrait ainsi devenir propriétaires », ajoute-t-il.

D'autres promoteurs participent aussi à la mixité sociale dans Hochelaga-Maisonneuve, dont la Corporation immobilière Acanthus, qui a transformé, il y a quelques années, l'ancienne biscuiterie Viau en condos. Au total, 182 unités de copropriété y ont été construites, ainsi que 6 penthouses et 72 logements sociaux. Pour assurer l'harmonie entre les résidents, le projet Viau a souscrit au système d'entraide et de partage appelé Paroles d'excluEs, qui a été mis sur pied par des personnes issues des milieux communautaires. Essentiellement, Parole d'excluEs fait la promotion de la dignité humaine, « pour mettre fin à l'exclusion sous toutes ses formes ». Les résidents du projet Viau s'échangent des services de garde d'enfants ou de nettoyage, pour ne nommer que ceux-là.

L'habitation est un besoin essentiel à tout individu. Malheureusement, une part importante des citoyens vivent modestement, ce qui ne devrait pas, pour autant, représenter un obstacle à leur bien-être quotidien. Pour cette raison, « tout promoteur de projets d'habitation privée devrait contribuer à un fonds, lequel serait dédié au développement social. Cette idée a récemment été proposée aux instances du Parti québécois », ajoute Carole Poirier. Ce fonds jouerait un rôle de chien de garde, d'une certaine manière, en assurant le maintien d'une dignité humaine à l'égard des moins fortunés. ■



Carole Poirier, députée dans Hochelaga-Maisonneuve, devant la maquette d'une coopérative d'habitation comprenant 74 logements sociaux.

Elle a été aménagée au sein du projet en copropriété Place Jeanne-d'Arc, construit par Samcon.

Cette coopérative sera livrée à la fin du mois de novembre

LE CONSTAT D'HUISSIER DE JUSTICE ET SON IMPLICATION EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE

Par **François Taillefer**, huissier de justice

L'huissier de justice est habilité suivant la *Loi sur les huissiers de justice* à effectuer des constatations matérielles, sans pour autant pouvoir donner d'avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter.

Cette définition du rôle de l'huissier de justice semble à première vue restrictive, mais en pratique, lorsqu'il dresse un acte de constat, l'huissier n'est pas un témoin ordinaire : il est bien plutôt un témoin impartial. Son rapport est et demeure une version crédible des faits qu'il a constatés.

Ainsi, l'huissier de justice est fréquemment mandaté par des avocats, des représentants des copropriétaires ou d'un syndicat de copropriétaires, des gérants ou des gestionnaires, afin de constater et de conserver la preuve d'événements aussi variés que ceux-ci :

- Le déroulement d'une assemblée générale annuelle et/ou spéciale;
- L'exécution ou la non-exécution de travaux effectués par un mandataire, un copropriétaire ou son locataire;
- L'état des lieux;
- Le bruit provenant d'une unité voisine ou d'un animal;
- Le non-respect du règlement par un copropriétaire ou son locataire;
- Un dégât d'eau;
- Le fait d'entrer dans une unité en l'absence du copropriétaire, en cas d'urgence;
- Les odeurs.

Bref, plusieurs circonstances justifient l'intervention de l'huissier de

justice. Le constat qu'il rédigera lors de celles-ci constituera la mémoire des faits qui peuvent s'estomper avec le temps.

SON UTILITÉ

Le mandant peut donc voir dans le constat un instrument de preuve non négligeable. En effet, la fonction officielle de l'huissier de justice confère à sa déclaration écrite autorité et fiabilité. L'acte de constat peut ainsi constituer l'amorce d'une tentative de conciliation. Dans le cas contraire, il peut se révéler d'une grande utilité dans le cadre d'une cause devant tribunal. Cette «photographie juridique» apportera un éclairage sans faille sur tel aspect factuel du litige et pourra simplifier le procès.

À titre d'exemple, supposons qu'un copropriétaire se blesse dans les escaliers (partie commune) d'une copropriété et allègue que le syndicat a été négligent en ce qu'il n'a pas adéquatement déglacé. L'huissier de justice peut intervenir à la demande de ce copropriétaire, se rendre sur place pour constater la plaque de glace, sa taille, son emplacement exact et effectuer toute autre constatation utile avant que les faits à l'origine du préjudice aient complètement disparus. De même, l'huissier peut se rendre dans l'unité d'un copropriétaire où de l'eau s'infiltré et provient d'une unité située à un étage supérieur, en vue de constater les dégâts qui en résultent avant qu'ils ne soient réparés, et ce, en l'absence du copropriétaire «fautif», qui se trouve à l'extérieur du pays pour la période hivernale.

Les services d'un huissier de justice peuvent également se révéler inestimables lorsqu'un copropriétaire ou son locataire contrevient au règlement de l'immeuble ou à sa destination, parce qu'il exploite un commerce ou qu'il trouble la quiétude des lieux, à des heures indues, en raison du bruit découlant de ses activités. Une fois de telles situations constatées, la preuve en est figée dans le temps. Les administrateurs, les gérants, les procureurs du syndicat ou tout intéressé détiennent dès lors un procès-verbal de constat et une preuve solide qui leur permettra d'agir efficacement lors d'une tentative de conciliation ou lors d'un litige, le cas échéant.



LES LIEUX DE CONSTATATION

L'huissier peut établir un acte de constat en tout lieu. Cependant, pour pénétrer à l'intérieur d'une partie privative, il doit obtenir le consentement exprès du ou des copropriétaires de celle-ci. En effet, l'huissier de justice a l'obligation de respecter les dispositions du *Code civil du Québec* et de la *Charte des droits et libertés de la personne* qui traitent du droit à la vie privée. Cette limite aux activités de l'huissier n'est toutefois pas insurmontable, et ce dernier pourra faire son travail à certaines conditions. Par exemple, un juge peut l'autoriser à pénétrer dans une partie privative sans le consentement de son propriétaire, tout comme un copropriétaire peut avoir remis au conseil d'administration l'autorisation écrite de pénétrer à l'intérieur de son unité en cas d'urgence. Mieux encore, la déclaration de copropriété peut contenir une disposition en ce sens.

Avant de recourir aux services d'un huissier de justice, toute personne doit comprendre qu'un huissier ne peut établir un acte de constat au mépris de la loi. Par conséquent, l'huissier de justice a le devoir et l'obligation de refuser toute demande de services qui l'amènerait à violer le droit à la vie privée et à bafouer le principe de l'inviolabilité du domicile d'une personne.

À cet égard, il est à noter que les huissiers ne sont pas tenus aux mêmes obligations quant aux situations qui se déroulent dans les parties communes intérieures et extérieures d'un immeuble où, sauf exceptions, ils peuvent toutefois procéder à des constatations sans autorisation.

L'HEURE DES CONSTATATIONS

Rien n'est prévu dans la législation quant aux heures où l'huissier peut procéder à un constat. Le *Code de procédure civile* prévoit bien des heures pour la signification des jugements (entre 07h00 et 22h00) et leur exécution (entre 07h00 à 20h00, sauf exception) et indique les jours où il est permis d'agir (ce qui exclut les dimanches et les jours fériés), mais demeure silencieux pour le reste. Par conséquent, si les circonstances l'exigent, l'huissier peut établir un acte de constat à toute heure du jour et de la nuit, y compris les jours fériés.

LES LIMITES DE LA MISSION

L'étendue de la mission d'un huissier est nécessairement déterminée par le mandant ou par les dispositions de l'ordonnance du tribunal. Toutefois, l'huissier désigné doit accomplir intégralement sa mission «sans rester en deçà ni aller au-delà».

Tout « excès de zèle » quant au mandat confié risque non seulement d'engendrer la nullité du constat, mais également d'engager la responsabilité civile et professionnelle de l'huissier de justice instrumentaire. L'huissier de justice doit agir de manière neutre et impartiale. Pour y parvenir, il est tenu de constater tous les faits qu'il observe. Il en découle que l'huissier peut parfois faire face au problème du constat dit «sélectif». Le mandant peut en effet être tenté d'organiser une «visite guidée» au cours de laquelle il expose l'huissier aux faits qui servent sa cause, tout en négligeant volontairement de faire constater les faits qui risqueraient de le desservir.

LE CHOIX DES MOYENS

Comme en toutes choses, rien ne justifie que l'huissier use de n'importe quel moyen pour satisfaire son mandant. L'huissier de justice est un officier de justice et, à ce titre, il est tenu à des devoirs précis d'objectivité, de loyauté et de dignité. Sa fonction lui interdit de mépriser les principes fondamentaux inhérents au fonctionnement même de la justice et aux moyens d'obtention de la preuve prévus, entre autres, dans le *Code civil du Québec*. Par conséquent, l'huissier de justice doit refuser de participer à toute tractation ou manigance à laquelle un mandant voudrait l'associer, puisque agir autrement serait contraire à la dignité de sa profession et à son rôle d'officier ministériel objectif et impartial, étranger au litige qui peut opposer deux parties.



François Taillefer,

Huissier de justice, associé principal chez Paquette et Associés s.e.n.c.r.l. et responsable du département des constats, ventes sous contrôle de justice et saisies de pratique privée.

CONTENU DU CONSTAT

La loi n'impose rien quant au contenu du constat. Toutefois, la Chambre des huissiers de justice du Québec propose à ses membres un formulaire ou guide de rédaction. Conséquemment, l'acte ou procès-verbal devrait contenir tous les éléments suivants :

- La date de la réception du mandat;
- L'identification du client;
- Les précisions relatives au mandat et à l'objet des constatations;
- Le cas échéant, la référence à l'autorité judiciaire qui ordonne ou autorise les constatations;
- Le nom et domicile professionnel de l'huissier de justice instrumentaire;
- La mention du pouvoir conféré par la *Loi sur les huissiers de justice*;
- Le jour, l'heure et le lieu où s'effectuent les constatations;
- Le nom et la qualité de la personne présente sur place;
- Les constatations;
- La formule de conclusion;
- La signature;
- Les autres mentions utiles : photographies, etc.

LE COÛT DES CONSTATS

Évidemment, les coûts relatifs à l'exécution d'un constat varient d'un mandat à l'autre. Par contre, dans tous les cas, l'huissier a droit aux paiements des frais suivants :

- Les frais de constatation;
 - Les frais de transport;
 - La vacation;
 - Les déboursés (photo, vidéo et autres);
 - Les frais de vacation dans les cas où l'huissier doit témoigner à la Cour.
- Il est donc préférable de consulter l'huissier de justice et de convenir d'une convention d'honoraires au préalable avant de lui confier officiellement un mandat. ■

François Taillefer, h.j.

Tél. (514) 284-1007

Cell. (514) 831-0604

L'auteur de cet article est aussi chroniqueur sur le site www.condolegal.com et il a publié plusieurs articles relatifs aux constats en matière de copropriété divisée.



FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique expose certaines questions fréquemment posées par nos membres, dont le caractère revêt un intérêt général pour nos lecteurs.

Puisque chaque cas recèle ses particularités, nous vous invitons à consulter un professionnel, avocat ou notaire, pour obtenir les conseils appropriés à votre cas. Bonne lecture !

Par Ludovic Le Draoullec, avocat, de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

Q Après l'installation d'un système de climatisation mural en conformité avec les règlements de la Ville et la déclaration de copropriété de notre immeuble, une voisine demeurant dans l'immeuble en face ne cesse de se plaindre que c'est affreux et que cela dérange sa sérénité. Elle souhaite que le système soit déplacé hors de sa vue et harcèle tous les copropriétaires en tenant des propos diffamatoires et en leur posant tout un tas de question. Que faire dans ce cas?

R *Le syndicat ne semble rien avoir à se reprocher car le système de climatisation a été installé avec son accord et en respectant les exigences fixées au règlement d'immeuble. Pour se défendre face aux agissements d'une voisine non copropriétaire, il est possible de lui faire parvenir une mise en demeure faisant état de la diffamation qu'elle exerce à l'égard des copropriétaires. Attention, la prescription pour engager ce recours est d'un an à compter de la connaissance de la diffamation.*

Q Pouvons-nous payer des dépenses imprévues à même le fonds de prévoyance?

R *Nul besoin que la dépense ait été prévue ou non pour utiliser le fonds de prévoyance : la chose la plus importante à respecter est la nature des travaux envisagés. Le fonds de prévoyance ne doit servir qu'au remplacement et aux réparations majeures des parties communes.*

Q Peut-on demander la démission d'un membre du conseil d'administration suite à la découverte d'un mensonge et d'un manque de transparence? De plus, une personne qui n'est pas citoyenne canadienne peut-elle siéger sur le conseil d'administration du syndicat?

R *Il convient de regarder ce que dit votre déclaration de copropriété sur les règles de destitution des administrateurs. Toutefois, la loi prévoit une destitution pour cause aux termes du Code civil du Québec. Une assemblée des copropriétaires doit être convoquée à cette fin. Ensuite, la loi n'impose aucune restriction quant à la nationalité d'un administrateur de conseil d'administration. Toutefois, là encore, une lecture de la déclaration de copropriété s'impose car elle peut prévoir des règles précises quant au mandat d'un administrateur, et notamment sa nationalité. Si la déclaration est muette à ce sujet, il sera toujours possible de convoquer une assemblée pour solliciter une modification de celle-ci à ce sujet.*

Q Suite à l'achat de notre condo, on nous a avisés que les frais de condo étaient régis par le principe dit « utilisateur-payeur »... Est-ce un principe légal? L'immeuble a 25 ans et nécessite plusieurs travaux : les copropriétaires ne s'entendent pas sur la définition du terme « utilisateur ». Ma femme et moi avons décidé de faire respecter une bonne fois pour toutes la déclaration de copropriété, et de démarrer un fonds de prévoyance. Comment faire vis-à-vis des autres copropriétaires?

R *Tout d'abord, la loi est très claire sur le mode de répartition des charges communes : l'article 1064 du Code civil du Québec pose le principe de la répartition des charges communes en fonction des valeurs relatives de chaque lot, et certainement pas celui de « l'utilisateur-payeur ».*

Ensuite, la loi québécoise a rendu le fonds de prévoyance obligatoire depuis 1994, en vertu de l'article 1071 du Code civil du Québec. Si aucun fonds de prévoyance n'existe aujourd'hui alors que la copropriété existe depuis déjà 25 ans, la responsabilité du syndicat de copropriété peut être engagée car la création du fonds de prévoyance fait partie de ses obligations. ■

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

www.lepontconfort.com

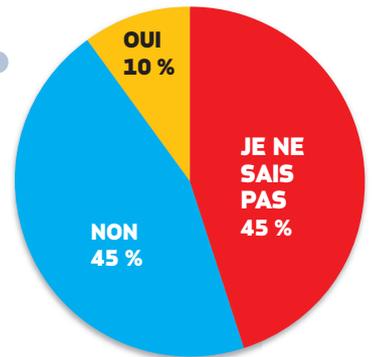
CONDOLÉGAL.COM QUESTIONNE SES INTERNAUTES!

VOICI LES RÉSULTATS DES 3 DERNIERS SONDAGES

1.

Avez-vous
souscrit une
assurance-titres ?

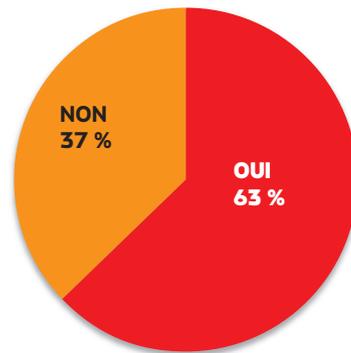
Oui (10 %)
Non (45 %)
Je ne sais pas ce
que c'est (45 %)



2.

Souffrez-vous
de nuisances
sonores
provenant de vos
voisins directs?

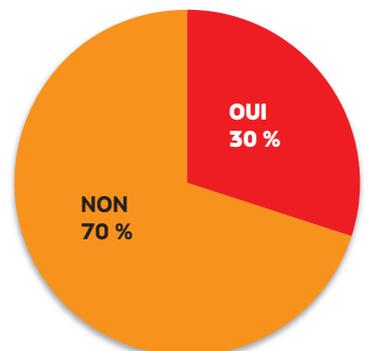
Oui (63 %)
Non (37 %)



3.

Comprenez-vous
clairement le
système des
différentes
majorités requises lors
des assemblées ?

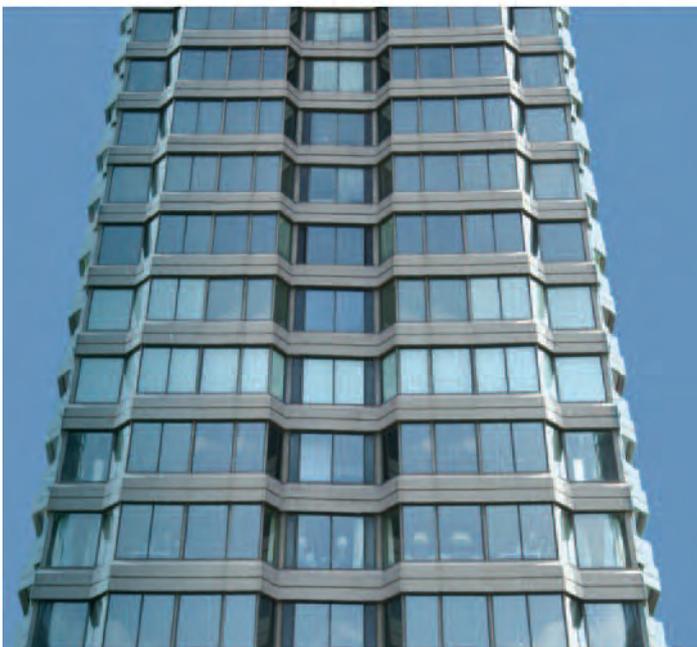
Oui (30 %)
Non (70 %)



www.condolegal.com



NOUS VOUS AIDONS À NAVIGUER
EN MATIÈRE D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ



Dale
Parizeau
Morris
Mackenzie



CABINET DE SERVICES FINANCIERS

1 800 361-8715

dpmm.ca/condo

Montréal Gatineau Jonquière Québec Toronto



TOUJOURS À L’AFFÛT DE NOUVEAUX HORIZONS

Le monde de la copropriété est en pleine expansion. On constate que ce phénomène prend de plus en plus de place et ce, particulièrement dans les régions. En effet, le RGCQ voit ses rangs se gonfler de nouveaux membres provenant des quatre coins du Québec.

Le besoin de mettre en place de nouveaux chapitres du RGCQ est manifeste et ce, afin d’assurer une offre régionale de services. Plusieurs demandes en ce sens ont été formulées auprès du RGCQ provincial. En effet, les membres souhaitent que les activités et services offerts par le RGCQ soient plus adaptés à la réalité de leur région. Pour ce faire, la mise en place de nouveaux chapitres permettra de répondre aux besoins de la communauté de la copropriété québécoise.

Déjà présent dans les régions du grand Montréal, de Québec et de l’Outaouais, le RGCQ provincial lance désormais un appel pour fonder de nouveaux chapitres dans les régions de Trois-Rivières, Chicoutimi et Sherbrooke.

Qui sont les membres du conseil d’administration du RGCQ provincial ?
Le conseil d’administration du RGCQ provincial est composé d’un président, M. Raymond Ouimet, des présidents de chaque chapitre qui exercent en tant que vice-présidents, M^e Michel Paradis (Québec) et M^e Gilles Laflamme (Outaouais), d’un secrétaire, M^e Yves Joli-Cœur, ainsi que de plusieurs autres administrateurs.

QUI PEUT FONDER UN NOUVEAU CHAPITRE DU RGCQ?

Pour fonder un chapitre du RGCQ, il faut posséder des qualités essentielles afin de répondre à la mission du RGCQ, soit d’offrir un soutien à la population en matière de saine gestion et de bonne gouvernance en copropriété. Il faut donc posséder un bon sens de l’entrepreneuriat, dé-

montrer du professionnalisme et s’engager de façon bénévole en conservant toujours à l’esprit les valeurs sur lesquelles repose le RGCQ.

QUELLE EST LA STRUCTURE D’UN CHAPITRE?

Chaque chapitre est indépendant et chapeauté par le RGCQ provincial. Il comprend un conseil d’administration composé d’un président, un

secrétaire et d’administrateurs.

Pour plus de renseignements sur la structure juridique d’un chapitre du RGCQ, **veuillez communiquer avec nous au info@rgcq.org**.

Au début de 2011, une délégation issue du RGCQ provincial fera une tournée des régions du Québec afin de faire connaître le RGCQ et d’inciter les gens à s’impliquer auprès du Regroupement. ■

TOURNOI DE GOLF ANNUEL RGCQ



Le 20 août dernier a eu lieu le tournoi de golf annuel du RGCQ au Club de golf La Providence à Saint-Hyacinthe.

En plus de regrouper plusieurs fournisseurs de services, gestionnaires et copropriétaires dans un climat de franche camaraderie, cet événement a permis de récolter des fonds pour la Fondation des Auberges du Cœur.

Rappelons que la Fondation des Auberges du Cœur est un organisme qui a pour but de sensibiliser la population aux besoins réels des jeunes de notre société et de soutenir les Auberges du Cœur qui hébergent des jeunes en difficulté et sans abri.

Plus de 600 \$ ont donc été versés à la Fondation pour la soutenir dans sa mission. Les conditions météorologiques étaient parfaites ce jour-là et cela a permis à plusieurs personnes de s’illustrer au cours de la journée.

Souignons la performance de madame Nathalie Bolduc de Gestion SINAT qui a remporté l’honneur du coup le plus près du trou ainsi que du meilleur coup de départ féminin. Du côté des hommes, c’est Jean-François Paquet, de Dale Parizeau Morris Mackenzie, qui a eu le meilleur coup de départ.

L’énorme succès de cet événement est en partie redevable à l’implication de nombreux commanditaires et à la coordination de Clément Beauchesne.

Nous remercions Invesa, Groupe Fenestra, Paul Grégoire, ingénieur, Hydro-Solution, Schindler, G.A.P. Immeubles, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l., LuzAmbiance et Fen-Max. ■





ÉCLAIRAGE SUR LE BUDGET À LAVAL

Par **Ludovic Le Draoullec**, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Le 16 juin dernier, vers 21 h 20, le chapitre montréalais du RGCQ a clôturé sa nouvelle activité de formation sur un véritable succès. Pas moins de 130 personnes étaient encore présentes après deux heures de réflexion sur l'élaboration du budget d'une copropriété!

Des trucs et astuces pour économiser, des stratégies pour atteindre une répartition adéquate des charges : tout aura été examiné avec précision par Madame Élisabeth Beauchesne, CA, Adm.A., et M^e Yves Joli-Cœur, avocat émérite.

L'implication politique de quatre députés de l'Assemblée nationale du Québec dans cet événement doit être soulignée. Le RGCQ a été fier de recevoir le soutien de députés lavallois sensibles à la cause de la copropriété québécoise. La voie d'une réforme législative en la matière est fondamentale pour les besoins et les droits des copropriétaires.

Les réactions ont été très positives de la part des copropriétaires et des administrateurs présents. La salle a pu profiter de l'expérience et de la compétence des deux conférenciers dans le cadre du tout nouveau concept que représente le *Speed-Condo* : une formule concise, efficace et utile pour la gestion des copropriétés.

Le RGCQ désire remercier ses partenaires financiers qui ont rendu possible la tenue de cet événement. Outre la Banque Nationale du Canada, nous remercions un acteur lavallois majeur, Urbania, développeur du plus gros projet de copropriété de Laval. ■



Le RGCQ tient à souligner l'engagement et l'appui financier de quatre parlementaires lavallois de l'Assemblée nationale pour la tenue de cet événement, soit : Michelle Courchesne, Présidente du Conseil du trésor et ministre des Services gouvernementaux; Francine Charbonneau, adjointe parlementaire à la ministre de l'Immigration et des Communautés culturelles et députée de Mille-Îles; et enfin Guy Ouellette, adjoint parlementaire à la ministre des Transports et au ministre du Revenu et député de Chomedey.



TÉMOIGNAGE PERCUTANT

Choisi pour être le président d'honneur de l'événement, Monsieur Alain Paquet, député de Laval-des-Rapides et adjoint parlementaire au premier ministre du Québec, a livré à l'assemblée un témoignage percutant sur sa propre expérience de la copropriété, notamment en exposant les contours d'un plan de redressement qui fut mis en place dans l'immeuble où il demeure. ■

Bureau du député de Laval-des-Rapides : (450) 668-6077
Courriel : apaquet-ldr@assnat.qc.ca

SPEED-CONDO DU 27 SEPTEMBRE

PROBLÈMES DE CONSTRUCTION ÉLUCIDÉS À MERCIER

La deuxième édition du Speed-Condo s'est déroulée dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, dans le Sud-Est de Montréal.

Toujours dans la lignée d'un concept original, éducatif et efficace, le Speed-Condo a de nouveau capté l'intérêt de son public le 27 septembre dernier.

Composé majoritairement d'administrateurs, l'auditoire comptait plus d'une centaine de personnes et celles-ci ont pu suivre avec grand intérêt la présentation offerte par des conférenciers de qualité.

C'est madame Carole Poirier du Parti Québécois et députée d'Hochelaga-Maisonneuve qui a assuré la présidence d'honneur de cette soirée de formation consacrée à la gestion des problèmes de construction en regard, notamment, des plans de garantie.

Directement interpellés par les deux conférenciers, M^e Marie-Cécile Bodéüs, avocate du cabinet de Grandpré Joli-Cœur, et monsieur Réjean Touchette, technologue de Cossette & Touchette, les participants évoquaient leurs questions et leurs réactions au fur et à mesure que se déroulait la mise en scène jouée pour cette occasion particulière.

Trois avocats du cabinet de Grandpré Joli-Cœur étaient présents au centre de la scène et ont interprété avec enthousiasme et réalisme le rôle de membres d'un conseil d'administration de syndicat de copropriété. Respectivement président, trésorière et secrétaire, M^{es} Ghislain Raymond, Annie Lefebvre et Ludovic Le Draoullec ont proposé une série de saynètes qui ont permis au public de saisir les enjeux et les pièges de l'exercice du mandat d'administrateur.

En effet, pour l'auditoire, les questions posées étaient cruciales : que faire face à la découverte de problèmes de construction, avant ou après l'expiration des garanties offertes aux termes des plans de garantie de maisons neuves? Quels sont les droits du syndicat de copropriété en semblable matière?

Les nombreux administrateurs présents dans la salle n'ont pas manqué de livrer à la fin de la soirée leurs félicitations au RGCQ pour cette formule concrète et pratique qui leur a permis

de jouir d'une conférence très efficace. Nous remercions à notre tour le public pour son active participation et espérons les revoir lors des prochaines éditions du Speed-Condo. ■

Encore récemment porte-parole officiel de l'opposition en matière d'habitation, Madame Carole Poirier a tenu le rôle de présidente d'honneur avec grand intérêt. Elle est intervenue en début de conférence pour relever la nécessité d'un développement harmonieux de la copropriété dans les centres urbains avec les logements sociaux. Le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec remercie chaleureusement Madame Carole Poirier pour son appui financier et son intervention lors de l'événement.



PROCHAIN SPEED-CONDO LE 2 FÉVRIER 2011 :

CONVOCAATION ET TENUE D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le prochain Speed-Condo aura lieu à Longueuil et portera sur des enjeux de taille pour un syndicat de copropriété : la convocation et la tenue des assemblées générales.

La convocation d'une assemblée requiert un formalisme imposé par la loi et qu'il faut respecter scrupuleusement. À défaut, tout copropriétaire pourrait par la suite demander que soient invalidées les décisions qui auraient été prises lors d'une assemblée irrégulièrement convoquée.

Qui peut convoquer l'assemblée? Combien de temps avant l'assemblée doit-on envoyer la convocation? Qui doit rédiger et que doit contenir l'avis de convocation? Quelles pièces doit-on obligatoirement y joindre? Comment doit-on envoyer l'avis de convocation? Que faire lorsque des copropriétaires veulent ajouter des questions à l'ordre du jour?

Une fois convoquée, l'assemblée a lieu, dans la mesure où le quorum est atteint. Une fois encore, plusieurs règles s'appliquent pour la tenue de l'assemblée des copropriétaires. Pour parvenir à une assemblée harmonieuse, rapide et efficace, les copropriétaires doivent suivre plusieurs lignes de conduite. Comment calcule-t-on les majorités?

À cette occasion, le cabinet de Grandpré Joli-Cœur présentera une simulation d'assemblée générale avec avis de convocation, calcul express du quorum, prise des votes par scanner de codes à barres, et remise immédiate du procès-verbal d'assemblée.

Les places étant limitées, nous vous invitons à réserver rapidement la vôtre, directement en ligne sur le site du RGCQ (www.rgcq.org).

Calendrier 2010-2011

RGCQ - Montréal



Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est fier de vous présenter son tout nouveau calendrier d'activités 2010-2011.

Deux nouvelles activités sont offertes : le Speed-Condo et le Dimanche du condo.

Ces événements permettent d'apprécier les besoins des membres et de répondre aux besoins criants de la copropriété divisée québécoise. Les administrateurs de copropriété y puisent également une mine de renseignements incontournables.

Les groupes bénéficient de rabais importants au moment de leur inscription.



Il s'agit d'une activité de formation courte, concise et efficace. Grâce à la présence d'intervenants chevronnés, vous bénéficierez d'un contenu de qualité sous la forme d'une présentation magistrale originale. Profitez de cette activité à bas prix pour vous informer sur les sujets essentiels touchant la copropriété.

Lundi 27 septembre 2010
Mercredi 2 février 2011
Mercredi 23 mars 2011
Mercredi 15 juin 2011

Problèmes de construction et plans de garantie
Convocation et tenue d'une assemblée générale
Les outils informatiques en copropriété
Le fonds de prévoyance



Destinée aux petites et grandes copropriétés, cette activité pratique vous aidera grandement à solutionner les problèmes auxquels vous faites face au quotidien. Venez profiter de conseils d'experts invités et échanger entre amis. Gratuit pour les membres, le DIMANCHE du CONDO deviendra rapidement un incontournable.

Dimanche 21 novembre 2010
Dimanche 27 février 2011
Dimanche 1er mai 2011

Détérioration de l'enveloppe du bâtiment
L'entretien extérieur de sa copropriété
Table ronde et échanges



Notre colloque annuel demeure l'activité la plus convoitée. Toute une journée, venez explorer les moindres détails d'un sujet fondamental de la copropriété. Assistez à l'activité la plus complète et la plus substantielle de l'année.

Samedi 16 avril 2011

Le bruit en copropriété : problèmes et solutions

Pour de plus amples informations sur les différents événements du RGCQ, veuillez communiquer avec

Clément Beauchesne
Coordonnateur
(514) 757-2536





LA COPROPRIÉTÉ : UN MODE DE VIE SIMPLE SI...



M^e Michel Paradis
Président du RGCQ Québec

On ne peut envisager l'achat d'un appartement en copropriété sans comprendre d'abord que ce mode de vie implique deux engagements. Ces engagements doivent être pris en faveur des autres copropriétaires avec lesquels l'acheteur partagera la propriété de l'immeuble. Ces engagements essentiels doivent être rappelés, parce qu'ils sont trop souvent ignorés.

Le nouveau copropriétaire doit avoir deux directives en tête : 1. respecter la déclaration de copropriété en toutes circonstances et 2. s'impliquer éventuellement dans la gestion de l'immeuble. Sur la seule base d'une adhésion généralisée des copropriétaires à ces deux simples engagements, il serait possible d'éviter bien des litiges en copropriété. Pourtant la réalité est autre, et malheureusement la désinvolture et le désintéressement continuent à sévir à travers les copropriétés québécoises.

Le premier engagement comporte un peu de travail préalable de la part du copropriétaire : lire la déclaration de copropriété, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires, comprendre ce que tous ces textes disent et veulent dire. Le copropriétaire doit bien saisir son rôle, sa marge de manœuvre dans son unité, les fonctions et responsabilités des administrateurs, les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires.

Le second engagement implique que le copropriétaire doit s'intéresser à la gestion de son immeuble, en tentant également de comprendre et d'apprécier le rôle des administrateurs, pour éventuellement lui aussi envisager offrir son temps au service de l'immeuble, au bénéfice de ses voisins. Le poste est électif ; offrir son temps ne fait pas en sorte qu'un copropriétaire est automatiquement élu. Cependant, cette offre laisse voir une reconnaissance du copropriétaire envers ce rôle, et une volonté de s'impliquer. Au surplus, vivre la tâche d'administrateur fait comprendre l'importance du respect de la déclaration par les copropriétaires. La boucle est bouclée.



LES TRAVAUX DANS LES UNITÉS DE COPROPRIÉTÉ : APPROBATION NÉCESSAIRE

Nous tenons à rappeler aux propriétaires d'unités de copropriété combien il est essentiel d'obtenir des administrateurs une approbation de leurs travaux privés, même les plus banals, avant de les entreprendre.

Trop de litiges en copropriété résultent de travaux non autorisés, qui causent préjudice et mènent directement copropriétaires voisins et syndicats devant la Cour. Bien que les cas des revêtements de sol semblent les plus évidents, on a déjà vu des travaux aussi triviaux que des raccords de lave-vaisselle mal faits causer des dommages de plusieurs dizaines de milliers de dollars dans des immeubles.

Alors que la responsabilité de payer pour des travaux devant être réalisés sur des parties privatives peut parfois relever du syndicat, que le *Code civil* rend responsable des vices de construction et du défaut d'entretien des parties communes, les copropriétaires ont tout intérêt à vérifier que les réparations qu'ils s'approprient à réaliser ne relèvent pas de la responsabilité du syndicat. On peut penser au cas d'un ventilateur de salle de bain mal installé et qui fait du bruit ; dans ce cas, le syndicat pourrait être responsable, en vertu de la déclaration, de sa réparation.

Il sera toujours plus prudent de se faire dire par les administrateurs, parce que les travaux sont mineurs : « pas de problème, tu peux procéder, tu n'avais même pas besoin de nous en parler ». Si les travaux sont alors réalisés tels qu'annoncés, l'approbation du syndicat donnera à ces travaux une présomption de conformité à la déclaration de copropriété. ■



NOUVELLE FORMATION POUR LES MEMBRES

SUITE À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE, le RGCQ Outaouais a donné la parole à ses membres en organisant une table ronde et en invitant les participants à partager sur le thème *Les problèmes en copropriété et pistes de solutions*. Le RGCQ Outaouais a également demandé aux participants des idées pour organiser des formations adaptées aux besoins des membres.

La région de l'Outaouais comptant de nombreux petits syndicats, le RGCQ Outaouais a constaté que les copropriétaires et les administrateurs ont besoin de ressources, d'information et de formations adaptées à leur réalité.

Afin de répondre aux besoins exprimés par les membres, le RGCQ Outaouais a mis sur pied la formation suivante :



Ce cours a été préparé par des gestionnaires et des administrateurs de syndicats de copropriété et s'adresse aux administrateurs et aux copropriétaires qui veulent en apprendre davantage sur la vie en copropriété (petite ou grande).

Le conseil d'administration du RGCQ Outaouais veut recevoir vos commentaires ou suggestions, à cet effet vous pouvez communiquer avec nous par courriel (gatineau@rgcq.org) ou en laissant un message au (819) 771-2087.

COURS 101 Devenir et être administrateur d'un syndicat de copropriété (la suite)

Dates et heures :
Dimanche 14 novembre de 10 h à 12 h
Dimanche 5 décembre de 9 h à 11 h

Endroit : Cabane en Bois Rond
331, boul. Cité-des-Jeunes, Gatineau (secteur Hull)

DES ÉLECTIONS AU RGCQ

À l'occasion de l'assemblée annuelle du RGCQ Outaouais, des élections pour les postes d'administrateurs ont été tenues. M^e Gilles Laflamme, Monsieur Jocelyn Malo, Monsieur Pierre Lafrance, M^e Geneviève Dubreuil, M^e Richard LeBlanc et Monsieur Jacques Derop font un retour au sein du conseil d'administration pour une autre année suite à leur réélection.

Le RGCQ Outaouais souhaite également la bienvenue à cinq nouveaux administrateurs qui ont choisi de contribuer à l'évolution du RGCQ Outaouais. Il s'agit de Madame Ginette Normand-Aubry, Monsieur Godfroid Vailland, Monsieur Jean-François Leblanc, Monsieur Laurent Godin et Madame Ruth Labbé. Ils ont tous hâte de s'impliquer activement dans le Regroupement et de fournir un service de plus en plus complet aux membres.



M^e Gilles Laflamme
Président du RGCQ Outaouais

NOUVELLE MOULURE RÉVOLUTIONNAIRE !



Combinant plusieurs fonctions, cette moulure est la solution à maints problèmes qui surviennent par l'égouttement des eaux pluviales sur les dalles de balcon recouvertes de tuiles de porcelaine. Ce produit unique, **MAG 7^{MC}**, fait dévier les eaux à une distance suffisante pour assurer l'intégrité du béton, éviter le décollement des tuiles et empêcher la formation de stalagmites sur les faces extérieures de la dalle de béton.

Déjà, cette moulure a été installée à quelques endroits et les résultats sont très probants.

La composition de cette moulure, en aluminium anodisé, en assure sa longévité et son esthétisme, tout en empêchant l'infiltration d'eau sous les joints au périmètre.

Pour plus de renseignements, veuillez contacter :
Georges Fallah
(514) 946-8807



Réjean Leclerc

1305, rue Bergar
Laval (Québec)
Canada
H7L 4Z7

Tél. : 450 667-4050
Téléc. : 450 667-2046
gestionimmobilièresubec@bellnet.ca

ARGUS

PROBLÈMES...
Infiltrations d'eau?
Maçonnerie?
Calfeutrage?

(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 - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Spécialistes: édifices en hauteur

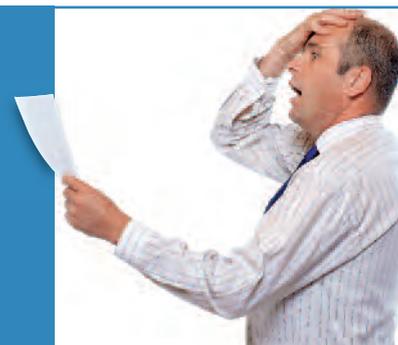
Licence RBQ: 2543-4697-04 arguss@videotron.ca

Tél/Fax: 514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca

**DES PROBLÈMES
DANS VOTRE
COPROPRIÉTÉ?**

**NOUS AVONS
DES SOLUTIONS**

**condo
legal.com**



Allô, allô James!
Quelles nouvelles?
Absente depuis quinze jours,
Au bout du fil
Je vous appelle :
Que trouverai-je à mon retour?

Tout va très bien, Madame la Marquise,
Tout va très bien, tout va très bien.
Pourtant, il faut, il faut que l'on vous dise,
On déplore un tout petit rien :
Un incident, **une aventure,**
L'effondrement d'un pan de mur,
Mais, à part ça, Madame la Marquise
Tout va très bien, tout va très bien.

Allô, allô Georges!
Quelles nouvelles?
Un pan de mur est démoli!
Expliquez-moi
Gestionnaire fidèle,
Comment cela s'est-il produit.

Cela n'est rien, Madame la Marquise,
Cela n'est rien, tout va très bien.
Pourtant il faut, il faut que l'on vous dise,
On déplore un tout petit rien :
Il s'est détruit
Dans l'incendie
Qui détruisit **l'immeuble en partie.**
Mais, à part ça, Madame la Marquise
Tout va très bien, tout va très bien.

Allô, allô Pierre!
Quelles nouvelles?
L'immeuble a donc brûlé?
Expliquez-moi
Administrateur modèle,
Comment cela s'est-il passé?

Cela n'est rien, Madame la Marquise,
Cela n'est rien, tout va très bien.
Pourtant il faut, il faut que l'on vous dise,
On déplore un tout petit rien :
Si **l'immeuble** brûla, Madame,
C'est qu'il a **copropriété** était en flammes.
Mais, à part ça, Madame la Marquise
Tout va très bien, tout va très bien.

Allô, allô Ludo!
Quelles nouvelles?
Notre condo est donc détruit!
Expliquez-moi
Car je chancelle
Comment cela s'est-il produit?

Eh bien ! Voilà, Madame la Marquise,
Apprenant **ce qu'il était arrivé,**
A pein' fut-il rev'nu de sa surprise
Que M'sieur **l'administrateur**
s'est exclamé,
Allons, Allons, chers copropriétaires
Il n'y a pas lieu de s'en faire;
Nous avons de bonnes assurances
Et constitué un fonds de prévoyance
Étant membre du RGCQ
Nous avons été prévenus;
Et étant membre de CondoLégal
Rien ne nous sera donc fatal!
Alors dans ce cas, Madame la Marquise,
Tout va très bien, tout va très bien.

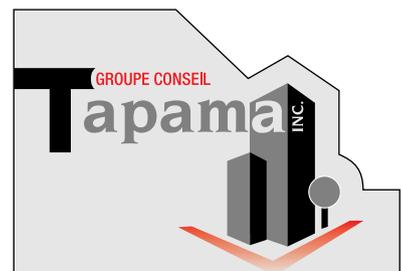
Inspiré de la chanson Tout Va Très Bien Madame
La Marquise de Ray Ventura



DANS NOTRE PROCHAINE ÉDITION COLLOQUE PRINTANIER DU RGCQ

PROBLÈMES DE BRUITS ? TROUBLES DE VOISINAGE ?

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR !



Gestionnaire de copropriétés

■ Téléphone 450.635.9082
■ Fax 450.993.1231

24, rue de Fougères
Candiac (Québec) J5R 6W2

SOLUTION CONDO

Selon Éric Deslauriers, CMA, ce qui fait le succès de SolutionCondo.com, c'est aussi le fait que l'entreprise offre un service à la clientèle hors pair avec des informations claires et précises pour le client.

Avec le temps, SolutionCondo.com s'est bâti une réputation enviable dans l'industrie du fait de l'expertise de ses gestionnaires et cela n'est pas négligeable pour le client, qu'il soit en gestion autonome (avec le logiciel seulement) ou qu'il choisisse une formule de gestion où nos gestionnaires font le travail pour eux. Les gens apprécient avoir l'heure juste lorsqu'ils se questionnent sur certains sujets touchant leur immeuble et c'est notre rôle d'être de bons vulgarisateurs des concepts plus complexes qui touchent le domaine de la copropriété.

Avoir un immeuble en copropriété bien géré est un atout majeur lors de la vente d'une unité de condo. Cela passe par le fait d'avoir des outils adaptés au domaine de la copropriété afin que les personnes siégeant de façon bénévole sur les conseils d'administration n'en fassent pas une seconde carrière, mais également d'avoir des informations justes pour prendre les bonnes décisions le moment venu. C'est une telle offre de services qui a permis à SolutionCondo.com de se tailler une place de choix dans l'industrie de la copropriété québécoise. ■
SolutionCondo.com (514 448-0839)

L'industrie de la copropriété en est une en pleine effervescence. Malgré tout, le domaine de la gestion de copropriété a de la difficulté à suivre le rythme. Est-ce par manque de professionnels ou par manque d'outils réellement adaptés à la gestion de ces immeubles en copropriété. Pourtant, une bonne gestion du patrimoine immobilier québécois est indispensable pour éviter que les copropriétés achetées aujourd'hui soient dans un état lamentable dans 20 ou 25 ans.

C'est en constatant ces manquements dans l'industrie que trois professionnels québécois se sont lancés, tête baissée, dans l'aventure de concevoir un logiciel web pour faciliter la gestion financière, opérationnelle et administrative des copropriétés d'ici. Trois ans plus tard, le logiciel est utilisé par plus de 2 000 personnes et le développement se poursuit pour ajouter des fonctionnalités qui permettent de bonifier toujours davantage l'offre de services. La beauté d'un logiciel web, de dire Cédric Deschamps, associé responsable du développement logiciel, c'est que le client peut immédiatement bénéficier des nouvelles fonctionnalités créées. De plus, contrairement au mode de gestion traditionnel, comme tous les copropriétaires ont accès au logiciel, cela crée une gestion de l'immeuble beaucoup plus transparente et mobilisatrice auprès des copropriétaires.

La prémisses de base pour le développement logiciel est de faire économiser du temps et de l'argent aux administrateurs et copropriétaires. Plusieurs clients sont d'ailleurs fort impressionnés par le rythme d'ajout des nouvelles fonctionnalités qu'ils demandent. Madame Élise Beauchesne, CA, Adm.A. mentionne que cela est dû au fait que l'entreprise est à l'écoute des besoins de ses clients. SolutionCondo.com ayant également un service de gestion externe pour les immeubles de moyenne et grande taille, cela facilite la compréhension des besoins exprimés par nos clients, car nos gestionnaires professionnels comprennent les difficultés rencontrées. Ce sont d'ailleurs ces mêmes gestionnaires qui travaillent de pair avec les développeurs logiciels pour transformer les idées reçues de nos clients en fonctionnalités logicielles simples d'utilisation.



NOUVEAUTÉ

NOUVELLE OFFRE DE SERVICES EXCEPTIONNELLE POUR LES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale des copropriétaires est un exercice important pour la copropriété. C'est le moment où chacun des copropriétaires peut exprimer sa voix dans le cadre des décisions pour lesquelles l'assemblée a compétence pour voter. On évoque, entre autres, l'élection des administrateurs, l'approbation de travaux d'agrandissement des parties communes ou encore une modification à la déclaration de copropriété.

La convocation et la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires doivent être rigoureusement effectuées : autant la loi que la déclaration de copropriété doivent être scrupuleusement appliquées afin qu'aucune contestation ultérieure ne puisse venir entacher les décisions prises.

Le cabinet de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l. proposera d'ici quelques semaines une offre de services tout à fait innovante et exceptionnelle aux syndicats de copropriété pour l'organisation et la tenue des assemblées.

À l'aide d'une technologie de pointe, les professionnels (avocats, notaires et parajuristes) ont développé un outil rendant la gestion des assemblées générales très orga-

nisée. Les avis de convocation présenteront un code à barres, propre à chaque copropriétaire, et qui sera scanné à leur arrivée sur place le soir de l'assemblée. Le registre des présences indiquera alors l'heure d'arrivée et de départ de chaque copropriétaire ainsi que les absents.

Au moment de procéder à un vote, un registre de votes sera généré en temps réel afin de prendre en considération le quorum exact au moment où les copropriétaires votent. Le vote en assemblée se prendra soit en procédant à main levée, soit en scannant les codes à barres imprimés sur les bulletins de vote remis aux copropriétaires.

L'offre de services proposée par de Grandpré Joli-Cœur pour la tenue des assemblées permettra à nos professionnels de remettre le procès-verbal à chaque copropriétaire dès la fin de l'assemblée, le soir même.

Le syndicat recevra également dans le cadre global de cette prestation l'ensemble des documents rattachés à la gestion de la copropriété et indispensables au « registre de la copropriété », à savoir :



- un registre des copropriétaires
- un registre des locataires
- un registre des parties communes à usage restreint
- un registre des créanciers hypothécaires

L'offre de services sera disponible tant pour les copropriétés uniques que pour les copropriétés concomitantes et subséquentes (copropriétés par phases).



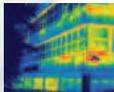
PROJET EXCEPTIONNEL À LAVAL

Urbania est un projet *Transit Oriented Development* (TOD) qui propose des appartements à vendre à Laval dans un environnement de village urbain. À deux pas du metro Montmorency et du centre-ville de Laval, ce projet offre tous les avantages que peut offrir une ville animée, urbaine et proche de la nature.



EconoEnergie

Avez-vous besoin de:



- ✓ **Inspection Thermographique:**
pour détection de perte de chaleur
ou infiltration d'eau



- ✓ **Remise en états de porte patio et fenêtre:**
pour meilleur fonctionnement
et meilleur isolation



- ✓ **Calfeutrage:**
pour des économie d'énergie accrues



- ✓ **Moustiquaire:**
rétractable ou conventionnel

Michel Martin 514-690-8170
michel@votreservice.net
econoenergie.com

EconoEnergie
AAA Votre Service

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
514 448-0839

Problème de chauffe-eau ?



Louer ou **acheter**, quel que soit votre choix,
il n'y a que des avantages!

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de
notre service ultra-rapide d'installation et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Versements mensuels très abordables.

Remise condo

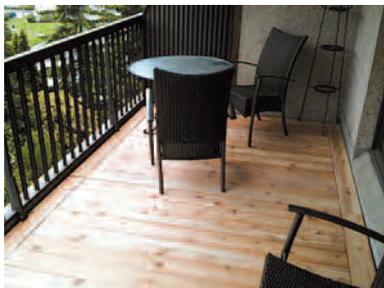
25 \$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location lors
d'une nouvelle installation.

1 877 353-0077
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Hydro Solution
Le spécialiste du chauffe-eau

De la passion dans les règles de l'art



Constructions Gauloises est une jeune entreprise amoureuse du travail du bois et affamée de défi, prête à réaliser vos plus belles visions. Des escaliers au mobilier, en passant par la finition intérieure et le terrassement, nous donnons vie à tout ce que vous pouvez imaginer. Le souci du détail en tête, chaque projet est réalisé avec passion et dans les règles de l'art.

CG
Les Constructions Gauloises

Alexandre Legault

Charpentier-menuisier
514.926.7774

constructionsgauloises@live.ca

R.B.Q. : 5608-0674-01

Membre de l'APCHQ

LETTRÉ OUVERTE **SÉRIEUX ET DYNAMISME**

Par **N. Roy**, copropriétaire et membre du RGCCQ

EN 2008, j'ai acheté un nouveau condominium situé à Québec. Au cours de l'année 2010, j'ai dû déboursé une cotisation spéciale d'un montant de 5 000 \$ pour payer des travaux urgents à notre copropriété dont les coûts s'élevaient à trois quarts de million. Étant donné que notre syndicat de copropriété existe depuis bientôt 30 ans, les sommes nécessaires auraient dû être cumulées au fonds de prévoyance. Ce n'était malheureusement pas le cas, il y avait moins de 10 000 \$ dans ce fonds. Cette situation m'a amenée à m'intéresser à la question du fonds de prévoyance en particulier et au droit de la copropriété en général.

J'ai trouvé beaucoup d'information dans le site et dans les publications du Regroupement des gestionnaires et des copropriétaires (RGCCQ) et à la lecture des fiches techniques du site CondoLégal.com. J'ai pris connaissance avec grand intérêt du mémoire du RGCCQ du 15 février 2010 déposé à la ministre de la Justice dans le cadre des travaux du Groupe de travail sur la copropriété. Je tiens à féliciter les membres du RGCCQ qui l'ont rédigé, ce mémoire expose bon nombre de problématiques vécues aujourd'hui par les copropriétaires et propose des solutions pour les régler. Toutefois, deux sujets n'ont pas été traités dans le mémoire du RGCCQ et il m'apparaît qu'ils devraient être pris en considération dans la Réforme du droit de la copropriété.

Le premier a trait aux procurations lors des assemblées générales qui peuvent être remises aux administrateurs au même titre qu'à d'autres mandataires. Lors de la dernière assemblée générale de notre syndicat de copropriété, des nouveaux copropriétaires ont voulu se présenter comme administrateurs, mais les membres sortants du conseil d'administration se sont organisés pour obtenir des procurations à leur nom et, par conséquent, ont voté pour eux-mêmes. Je considère qu'il s'agit d'une situation de conflit d'intérêts manifeste, puisque les administrateurs sont juges et parties. Cette façon de faire constitue un abus de pouvoir des administrateurs en place qui, non seulement peuvent prendre toutes les décisions financières en cours d'année mais, de surcroît, peuvent voter en leur faveur lors de l'élection des administrateurs. Ce vice de forme doit être corrigé rapidement. Dans le mémoire du RGCCQ, au point 7.3, il est proposé « d'interdire aux gestionnaires d'être détenteurs de procurations, lors de toute assemblée de copropriétaires, pour une copropriété sous sa gestion, afin d'éviter toute possibilité de situation de conflit d'intérêts ou de mainmise sur la copropriété ». Cette proposition devrait s'appliquer également aux administrateurs d'un syndicat de copropriété pour éviter tout abus de pouvoir et de mainmise sur la copropriété de leur part.

Le deuxième concerne la mise sur pied d'un organisme de contrôle indépendant pour les copropriétés, à l'instar de ce qui existe pour les valeurs mobilières avec l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le principal actif des citoyens consiste souvent à posséder un bien immobilier davantage que des valeurs mobilières. Les copropriétaires lésés doivent s'adresser aux tribunaux pour faire reconnaître leurs droits, ce qui souvent décourage plusieurs d'entre eux en raison des coûts élevés. Le RGCCQ propose la création d'un tel organisme, mais uniquement pour les gestionnaires de copropriété. L'encadrement par le législateur devrait également viser les administrateurs des syndicats de copropriétés et non seulement les gestionnaires si l'on veut assurer la qualité de la gestion et la protection des droits des copropriétaires.

Je viens d'adhérer au RGCCQ, ayant constaté le sérieux et le dynamisme du seul organisme qui défend les droits des copropriétaires individuels. J'ai déjà obtenu un bon retour sur mon investissement du coût d'adhésion, puisque j'y ai trouvé plusieurs réponses à mes interrogations sur tout ce qui concerne la copropriété.



RÉPERTOIRE MONTRÉAL

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

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

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

ASCENSEURS

CLAUDE PRÉVOST ET ASSOCIÉS INC
M. Claude Prévost 514-743-3335

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

ASSURANCES

INVESSA ASSURANCES
M. Serge Meloche 450-781-6560 p. 258

MARSH CANADA LIMITÉE
M. Bruno Castonguay 514-285-4700

RACINE & CHAMBERLAND INC.
M. Bernard Bousseau 514-723-8078

DALE PARIZEAU MORRIS MACKENZIE INC
Mme Johanne Imbeault 514-868-6805

AVOCATS

CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS
M^e Stefania Chianetta 514-335-5405 p. 237

DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR S.E.N.C.R.L.
M^e Yves Joli-Coeur 514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS
M^e Yves Papineau 514-284-3058

M^e PIERRE ZEPPEPINI
M^e Pierre Zeppetini 450-677-2772

CALFEUTRAGE

ACTION CALFEUTRAGE
M. Gilles Martel 514-493-4600

CHAUFFE-EAU

HYDRO SOLUTION
M. Michael Schmitt 514-212-6940

COMPTABILITÉ

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

BÉLANGER DALCOURT

M. Richard Dalcourt 514-287-1622

CONSEILLERS EN BÂTIMENT

TECHCON - CONSEILLERS EN BÂTIMENT
M. Ian Alexander 514-637-2561

CONSTRUCTION

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

LES ENTREPRISES ROBERT LAROSE INC.
M. Robert Larose 450-656-0400

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / ENREGISTREMENT

STUDIO EXPRESS
M. Denis Laframboise 514-951-1287

ÉVALUATEUR IMMOBILIÈRE

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

EXPERT-CONSEIL

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

CONSULTEK EXPERT-CONSEIL

M. Fernand Lemay 450-661-8844

EXPERTISE ET INGÉNIERIE DU BÂTIMENT

PROSPEPLUS CONSEIL
M. Claude Guertin 514-271-9635

AMEC

M. Thierry Segard 514-245-9002

FENÊTRES

GROUPE FENESTRA
M. Pierre Montpetit 514-994-3332

GESTION DES ESPACES VERTS

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

GESTIONNAIRE

IMMOPLEX
M. Eric Pierre 450-619-6174

GESTION SINAT

Mme Nathalie Bolduc 514-830-6462

GESTA CONSEILS INC

Mme Hélène Woods 514-616-6226

GESTION SEJ

M. Eric Lapierre 514-792-1999

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC

Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

GESTACTIF INC.

M. Dominique Poulin 514-588-8911

VALORIPRO

M. Louis d'Auteuil 514-937-7117

PROPRI-GESTION INC.

M. David Ménassé 450-625-2210

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL

M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOBILIÈRE GYSSO

Mme Ghislaine Desroches 450-741-4075

SOLUTION CONDO

Mme Elise Beauchesne 514-240-4210

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Mme Véronique Labrie 514-766-3491

LIBRAIRIE

WILSON & LAFLEUR LTÉE
M. Pierre Couillard 514-875-0859

LOGICIEL DE GESTION COMPTABLE

LES CONSULTANTS INGENIUM INC
(CONDO MANAGER)
M. Eric Drouin 1-866-766-2069

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

NETTOYAGE DRY SEC
M. Claude Couture 514-337-5111

NOTAIRES

BÉLANGER BISSAILLON MEUNIER &
ASSOCIÉS INC.
M^e Michel Lévesque 450-545-1024 p. 231

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

DISTINCTION SERVICES PLUS INC
M. Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

LEPONT CONFORT

M. François Leduc 514-912-7731

SERVICES D'ENTRETIENS

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

SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

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

TECHNOLOGUES

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

RÉPERTOIRE QUÉBEC

ARCHITECTE

PAUL NOLET, ARCHITECTE
M. Paul Nolet 418-627-7710

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

ARPENTAGE BM-BM SERVICE TECHNIQUES
INC.
M. Vincent Mc Cormack 418-263-4201

GROUPE GIROUX

M. Denis Jacques, Sébastien Harvey
418-652-8838

GROUPE VAILLANCOURT, ROBITAILLE,

SAVOIE, BÉDARD
M. Michel Robitaille 418-628-5544

ASSURANCES

HALLÉ COUTURE ASSURANCES
Mme Isabelle Dallaire 418-682-3121

PMT ROY ASSURANCES ET SERVICES

FINANCIERS
M. Marc-Étienne Lapierre 418-780-0808

AVOCATS

GAGNON GIRARD JULIEN MATTE
M^e Pascal Girard 418-681-0037

JOLI-COEUR LACASSE S.E.N.C.R.L.

M^e Michel Paradis 418-681-7007

STEIN MONAST S.E.N.C.R.L.

M^e Karine Dionne 418-640-4438

COMPTABILITÉ

MAURICE TURMEL, COMPTABLE AGRÉÉ
M. Maurice Turmel 418-523-3175

COURTIER IMMOBILIER

ROYAL LEPAGE INTER-QUÉBEC
M. Paul Éverell 418-622-7537

DÉCORATEUR INTÉRIEUR

DÉCORATEUR LAMONTAGNE INC.
Mme Hélène Lamontagne 418-659-3611

ÉBÉNISTERIE

MOULURES BOISERIES DESIGN
M. Régent Beaulé 418-666-5027

ÉLECTRICIEN

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES CLAUDE
CARON INC.
M. Claude Caron, Benoît Caron
418-831-4358

ÉVALUATEUR AGRÉÉ

DeRICO HURTUBISE & ASSOCIÉES
M. Claude Hurtubise 418-654-0180 p. 224

EGCL

Mme Annie Labbé, Steven Lavoie
418-627-3521 p. 219

SERVITECH SERVICES-CONSEILS INC.

M. Steve Blanchette 418-653-1850

EXPERT-CONSEILS

GROUPE ALTUS
M. Alain Roy, André Côté 418-628-6019

FENÊTRES

GROUPE FENESTRA
M. Pierre Montpetit 418-265-3330

GESTIONNAIRE

ARTEMIS GESTION IMMOBILIÈRE
M. Bernard Simon 418-657-0769

GESTION IMMOBILIÈRE DUFOUR

CINQ MARS LIMITÉE
M. Jean-François Dufour 418-688-8531

GESTION IMMOBILIÈRE LAFRANCE

ET MATHIEU INC.
M. Gérard Mathieu, Jocelyn Bluteau
418-626-5500

IMPRESSION NUMÉRIQUE

GRAPHICA IMPRESSION
M. Jean-Pierre Cadoret 418-527-9222

INSONORISATION

OCTAVE ACOUSTIQUE
M. Christian Martel 418-828-0001

NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION

ET DE SÈCHEUSES
CENTRE DE LA VENTILATION NCV INC.
M. Léandre Fournel 418-847-5556

NETTOYAGE DE TAPIS

ENTRETIEN W.L. MARTIN
M. Wilfrid Martin 418-655-2808

NETTOYAGE DE VÉHICULES À DOMICILE

SANS-ZO INC.
M. Dany Leclerc 418-928-2106

NOTAIRE

CÔTÉ TASCHEREAU SAMSON DEMERS
S.E.N.C.R.L.
M^e Christiane Gagnon 418-688-9375

LAROCHELLE LACHANCE DOUVILLE

DELAMARRE SIMARD LA RUE
M^e Alain Douville 418-653-4554

PAYSAGISTE

LES ARTISANS DU PAYSAGE DU QUÉBEC INC.
M. Jack Lavoie 418-871-8378

L'ANGE VERT

Mme Chantal Langevin, Lionel Langevin
418-872-7255

PEINTRE

CHAMPOUX PEINTRE ENR.
M. Éric Champoux 418-658-0110

PLANCHERS DE BOIS FRANC

PARQUET ROYAL INC.
M. Luc Gosselin 418-878-8900

PRODUITS D'ENTRETIEN PISCINE ET SPA

CRYSTALLINE H2O
M. Neil Pelletier 418-728-3473

PROTECTION DES INCENDIES

LES EXTINCTEURS DEVILLE
M. Yvon Roberge, Richard Hardy
418-683-5000

RÉNOVATIONS

BÂTIMENT USINÈRE INC.
M. Raynald Bérubé, Marco Bérubé
418-681-0390

RÉNOVATION SERGE POULIN

M. Serge Poulin 418-824-5186

SALLE DE RÉCEPTION

HÔTEL CLARION
Mme Lyne Malenfant 418-653-4901

SERVICES DE DÉNEIGEMENT ET AUTRES

LES SOLUTIONS ANEXA
M. Sébastien Bouchard, Dany Leclerc
418-998-6065

SERVICES D'ENTRETIEN

LES SERVICES IMMOBILIERS SANI-PRO
M. Donald Lachance 418-998-4645

JAN-PRO DU QUÉBEC

M. Jean Roberge 418-527-1400 p. 228

SERVICES FINANCIERS

ACCÈS RESSOURCES HUMAINES ET
FINANCIÈRES
M. Éliane Collin 418-906-7500

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

M. Laurent Lapointe 418-527-2008

VITRES

VITRERIE GLOBAL
M. Vincent Thibault 418-837-4949

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

Remise à neuf FENESTRA^{MD}

une alternative au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6404

