



MAINTENANT SUR FACEBOOK

## LA COPROPRIÉTÉ FAIT FACE À DE NOMBREUX DÉFIS

- **ALAIN PAQUET**  
ADJOINT PARLEMENTAIRE  
AU PREMIER MINISTRE  
DU QUÉBEC

**DOSSIER**  
LA FRAUDE  
EN COPROPRIÉTÉ

**WWW.CONDOLEGAL.COM**  
EN ÉVOLUTION PERMANENTE

**TOUT SUR LE SPEED-CONDO**



FÉDÉRATION DES CHAMBRES  
IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC

L'ÉVOLUTION RÉCENTE  
DU COURTAGE  
IMMOBILIER



## LA NOUVELLE LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER, VOUS CONNAISSEZ?

La nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2010. Elle vise à assurer une meilleure protection du public. Elle prévoit également que les activités reliées au courtage sont exercées dorénavant comme s'il s'agissait d'une profession visée par le *Code des professions*. Les intervenants devront être détenteurs d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). D'autre part, les courtiers et les agences devront détenir une assurance-responsabilité professionnelle.

Le règlement prévoit plusieurs obligations de divulgation par les agences et les courtiers, incluant l'obligation de recommander de consulter un expert reconnu, lorsque la protection des intérêts d'une des parties à la transaction l'exige. Le règlement oblige également l'agence ou le courtier à recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble de faire effectuer une inspection complète par un inspecteur en bâtiment, et d'obtenir de ce dernier un rapport écrit de telle inspection.

Autre nouveauté : l'OACIQ aura des pouvoirs de conciliation, médiation et arbitrage, lors de différends entre courtier, agence et clients.

Nous vous invitons à lire aux pages 6 et 7 un article fort intéressant de la **Fédération des Chambres immobilières du Québec** (FCIQ) sur l'évolution récente du courtage immobilier.

# CONDOLIAISON

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

Vol. 11 | N°2 | Été 2010

## SOMMAIRE

- 03 ÉDITORIAL  
**Les défis de la copropriété et son évolution**
- 05 COLLOQUE PRINTANIER 2010 DU RGCQ  
**La fraude et la copropriété**
- 05 MOT DU DÉPUTÉ ALAIN PAQUET  
**La copropriété fait face à de nombreux défis**
- 06 FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC  
**L'évolution récente du courtage immobilier**
- 08 LA FRAUDE EN COPROPRIÉTÉ  
**Un ennemi sournois**
- 10 LES RÉNOVATIONS EN COPROPRIÉTÉ  
**La planification des travaux**
- 12 CHARGES COMMUNES IMPAYÉES PAR L'ANCIEN COPROPRIÉTAIRE:  
**Jusqu'où le syndicat peut-il remonter dans le temps?**
- 14 LE MENU DU CHEF DE CE SOIR
- 15 COPROPRIÉTÉ ET ACCOMMODEMENTS RAISONNABLES
- 16 CONDOLEGAL.COM  
**En évolution permanente**
- 19 RGCQ-Provincial
- 21 RGCQ-Montréal  
**Speed-Condo**
- 23 RGCQ-Québec
- 25 FOIRE AUX QUESTIONS
- 26 LES SYSTÈMES DE SÉCURITÉ-INCENDIE EN COPROPRIÉTÉ
- 29 PROGRAMME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
- 30 PYRITE, PYRRHOTITE, ET CETERA
- 31 COPROPRIÉTÉ FRANÇAISE
- 31 RGCQ  
**Membres corporatifs**

### 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  
Télééc. 514-499-0469  
www.djclegal.com



### 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 service aux membres 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



## LES DÉFIS DE LA COPROPRIÉTÉ ET SON ÉVOLUTION

M<sup>E</sup> YVES JOLI-COEUR,  
AVOCAT ÉMÉRITE

La copropriété est un phénomène en mouvance permanente. Son importance grandit chaque jour un peu plus et il est essentiel de prendre conscience des chiffres. Dans le Grand Montréal, une transaction immobilière sur deux concerne une unité d'habitation en copropriété.

Cet état de fait démontre que la copropriété séduit et attire le public qui n'hésite plus à choisir cette alternative comme mode d'habitation. Cet intérêt nécessite aujourd'hui que des acteurs de qualité interagissent sur le terrain afin que le public soit adéquatement informé et protégé.

Qu'il s'agisse des courtiers immobiliers ou des gestionnaires de copropriété, de l'achat d'un appartement en copropriété à la gestion de l'immeuble, les acteurs assistant les copropriétaires doivent démontrer intégrité, professionnalisme et haut niveau de compétence.

Concernant les courtiers immobiliers, vous pourrez lire parmi nos pages un aperçu de l'évolution récente qu'a connue la *Loi sur le courtage immobilier* depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, notamment à travers une entrevue avec Michel Beauséjour, chef de la Direction de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Le RGCQ profite de ces lignes pour saluer cette initiative du Gouvernement quant à la promulgation de la nouvelle loi.

S'agissant des gestionnaires de copropriété, nous sommes convaincus de la nécessité d'élever leur profession au même niveau de compétence et de contrôle que les courtiers immobiliers tels qu'encadrés par la nouvelle loi. La professionnalisation des gestionnaires de copropriété reste la mission première du RGCQ. La production d'un mémoire remis à la ministre de la Justice il y a quelques mois en est la preuve. Me Denise Brosseau, notaire, MBA, Adm.A, ASC, Directrice générale et Secrétaire de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, ne manque pas de revenir sur ce sujet d'importance dans le présent numéro.

La protection des copropriétaires à toutes les étapes de la propriété d'un appartement est une considération primordiale pour notre association. Le colloque printanier 2010 a d'ailleurs porté sur un sujet également orienté vers la protection du public : la fraude en copropriété. Vous pourrez lire dans ce numéro toute une rétrospective de cet événement, tant sur les mises en garde que sur les solutions pour prévenir les actes de fraude au sein d'une copropriété. Le député Alain Paquet, adjoint parlementaire au Premier ministre du Québec et président d'honneur de cet événement, n'aura pas manqué de s'investir sur ce sujet proéminent.

Résolument tournés vers l'avenir, nous poursuivons notre objectif de rendre accessibles toutes les évolutions marquantes de la copropriété et de la protection des copropriétaires.



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Yves Joli-Coeur, avocat émérite  
Secrétaire général du RGCQ. ■

## 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'Innessa 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](http://www.assuremoncondo.com)

**(514) 516-3386**

COLLOQUE PRINTANIER 2010 DU RGCQ

# LA FRAUDE ET LA COPROPRIÉTÉ

La fraude en copropriété a fait l'objet du colloque printanier 2010 du RGCQ, présenté le 17 avril dernier sous la présidence d'honneur de monsieur Alain Paquet, député de Laval-des-Rapides et adjoint parlementaire au premier ministre du Québec. Ce colloque a mis en évidence le profil des fraudeurs potentiels, les retombées négatives de leurs actions au sein d'une collectivité de copropriétaires, et les moyens de prévention possibles pour réduire les risques d'en être victime.

**FLÉAU ENCORE MÉCONNU DU GRAND PUBLIC**, la fraude en copropriété peut être grave pour les affaires d'un syndicat, et entraîner celui-ci vers une crise financière majeure. Les copropriétaires ont donc intérêt à être vigilants en la matière, question d'assurer le maintien d'une saine gestion de leur immeuble.

## UN CAS DE FIGURE

Parmi les fraudes mises au jour au Québec, celle vécue dans une copropriété montréalaise haut de gamme comportant une soixantaine d'unités, en décembre 2007, n'est pas passée inaperçue. L'auteur du crime, un gestionnaire d'immeuble en qui les administrateurs

vouaient une confiance absolue, a falsifié des signatures pour encaisser plusieurs chèques. Il a ensuite prétendu être malade pour pouvoir disparaître de la circulation. Le montant dérobé s'est chiffré à quelque 60 000 \$.

En proie à la commotion, les copropriétaires, qui avaient déjà dû payer des cotisations spéciales substantielles pour restaurer leur immeuble, ont rejeté la faute aux administrateurs responsables de son embauche. En pareille situation, l'assurance responsabilité de ces derniers ne fut d'aucun secours, car une clause prévoit des indemnités seulement s'il s'agit d'un employé du syndicat. Or, ce gestionnaire avait été embauché en impartition.

## SAUVER LA MISE

Les sommes perdues peuvent être recouvrées au moyen d'appels de charges. Si tel est le cas, les copropriétés plus riches s'en tireront assez bien, la plupart du temps, mais celles moins nanties pourraient être confrontées à une situation critique, dans le cas où elles seraient incapables de récupérer l'argent éladé. Les tensions entre copropriétaires et administrateurs, dont le niveau est déjà élevé dans un tel contexte, s'en trouveraient exacerbées.

Bon nombre d'experts martèlent le même message depuis des années : l'achat d'un appartement représente un investissement majeur au cours d'une vie. Il faut donc protéger cet avoir pour qu'il puisse s'apprécier au fil du temps. Prévenir la fraude s'inscrit dans une démarche proactive visant à en réduire les risques, question d'assurer l'intégrité d'une copropriété, et ainsi préserver la valeur du capital des appartements qu'elle abrite. ■



**Alain Paquet**  
député de Laval-des-Rapides, adjoint parlementaire au premier ministre et président de la Commission des finances publiques

## « LA COPROPRIÉTÉ FAIT FACE À DE NOMBREUX DÉFIS »

La fraude n'est qu'un des éléments dysfonctionnels au sein de ce mode d'habitation. Divers autres aspects peuvent entraver sa saine gestion. Les éléments qui posent problème ont d'ailleurs été clairement identifiés dans un mémoire, lequel prône « une réforme du droit de la copropriété divise au Québec ». Ce document a été remis à la ministre québécoise de la Justice, Kathleen Weil, en février 2010. Produite par le RGCQ, il recense diverses problématiques qui nuisent à la copropriété québécoise, et propose des pistes de solutions pour y faire face, dont la bonification des lois la régissant. Alain Paquet, député de Laval-des-Rapides, adjoint parlementaire au premier ministre du Québec et président d'honneur du colloque printanier 2010 du RGCQ, est sensible aux difficultés actuellement vécues en copropriété. « Les enjeux auxquels ce mode d'habitation

est confronté, dont ceux associés à la fraude, sont majeurs et touchent plusieurs personnes », dit-il.

Pour faire avancer les choses, il a adressé une résolution, en septembre 2009, qui enjoint le Conseil général du Parti libéral du Québec (PLQ) à adresser la question au gouvernement. Cette résolution propose, entre autres, « d'examiner globalement les enjeux liés à la copropriété, et de considérer la possibilité de revoir l'encadrement législatif et réglementaire qui sont associés, d'une part, à la construction des immeubles, et d'autre part à l'entretien et à la gestion des copropriétés ». Cette résolution recommande, en outre, « de s'inspirer des législations actuellement en vigueur ailleurs en Amérique du Nord, par exemple en Ontario, en Floride et en Californie, pour s'assurer que les copropriétés disposent d'un fonds de prévoyance adéquat ».

# L'ÉVOLUTION RÉCENTE DU COURTAGE IMMOBILIER

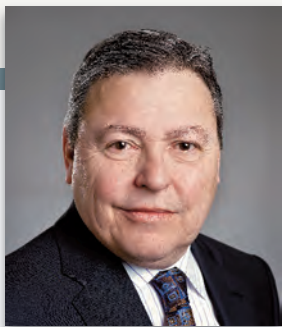
Depuis les années 80, la copropriété est venue chambarder le secteur de l'habitation en Amérique du Nord, le Québec ne faisant pas exception. Les constructions neuves ont poussé comme des champignons et dans certains secteurs urbains, les autorités municipales ont même dû limiter le nombre de conversions.

Or, cette croissance fulgurante des copropriétés ne se fait pas sans heurt. Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), est convaincu que l'acquisition de meilleures connaissances dans le domaine de la copropriété est certainement un atout pour les courtiers immobiliers du Québec.

La FCIQ est une association à but non lucratif regroupant les 12 chambres immobilières du Québec en tant que membres associés, de même que plus de 15 000 agents et courtiers immobiliers qui en sont membres affiliés. Sa mission est de promouvoir et protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et les membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

## UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Selon l'étude *Retombées économiques de la vente et l'achat de propriétés par l'entremise du système MLS® dans la province de Québec*, commandée par la FCIQ, les retombées économiques des dépenses associées au marché immobilier résidentiel au Québec ont augmenté de 55 % en deux ans, passant de 1,8 milliard \$ par an entre 2004 et 2006 à 2,8 milliards \$ par an entre 2006 et 2008.



**Michel Beauséjour**, FCA, chef de la direction de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) est un organisme à but non lucratif chapeautant les 12 chambres immobilières de la province. Elle fut créée en 1991 à la suite de l'adoption de la Loi sur le courtage immobilier.

L'étude, menée par Altus Group Economic Consulting, révèle qu'entre 2006 et 2008, les ménages ont dépensé en moyenne 34 525 \$ lors de l'achat ou la vente d'une propriété, comparativement à 25 850 \$ entre 2004 et 2006, une augmentation de 34 %. Ces dépenses incluent les achats ménagers divers, le mobilier et les appareils, les coûts de déménagement, les rénovations, les taxes et les services. Les ménages ont déboursé davantage pour les travaux de rénovation, dépensant en moyenne 12 000 \$ entre 2006 et 2008, une hausse de 95 % par rapport à 2004-2006.

L'étude d'Altus Group estime également qu'entre 2006 et 2008, 30 585 emplois directs et indirects ont été créés par l'immobilier résidentiel, une hausse de 50 % par rapport à 20 450 emplois entre 2004 et 2006. Cette augmentation est particulièrement marquée dans le secteur de la construction, due à la hausse des dépenses liées à la rénovation. Alors qu'entre 2004 et 2006, le nombre de nouveaux emplois dans le secteur de la construction représentait 11 % du nombre total d'emplois créés, entre 2006 et 2008, il représentait 16 % des emplois générés. Les autres secteurs majeurs sont le commerce ainsi que les finances, les assurances et l'immobilier avec respectivement 20 % des nouveaux emplois. Cette création d'emplois démontre l'influence du marché immobilier sur l'économie québécoise.

Dans ce marché dynamique, la croissance des transactions de copropriétés a été sans équivoque dans les centres urbains. Si bien qu'en avril 2010, il s'est vendu sur l'île de Montréal 50 % plus de copropriétés que de résidences unifamiliales. Le prix médian des copropriétés sur l'île a atteint 240 000 \$, soit 8 % de plus qu'en avril 2009.

La popularité de la copropriété est indéniable dans les centres urbains. Dans les régions métropolitaines, l'achat d'une copropriété est dorénavant un incontournable, pour les premiers acheteurs par exemple. « Aujourd'hui, la copropriété est souvent la première acquisition immobilière que fera un individu. Il la revendra possiblement pour acquérir une maison unifamiliale lorsque la famille s'agrandira. Ensuite, on retournera vers la copropriété quand les enfants quitteront la maison », illustre Michel Beauséjour.

## UNE NOUVELLE LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

Le 1<sup>er</sup> mai dernier, le gouvernement du Québec annonçait l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier. Celle-ci donne davantage de pouvoir et de flexibilité d'encadrement à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Les professionnels de l'immobilier se retrouvent donc avec un régulateur ayant une mission unique de protection du public et des chambres immobilières dont les missions sont de protéger leurs intérêts et de leur offrir une gamme de services.

« La nouvelle loi viendra supporter de façon marquée le profes-



sionnalisme des courtiers immobiliers. D'ailleurs, l'examen d'entrée à la carrière sera beaucoup plus exigeant et les maisons d'enseignement en courtage immobilier auront à bonifier de façon importante leur offre de services », explique Michel Beauséjour.

Ainsi, trois nouveaux permis seront offerts, soit le commercial, le résidentiel et l'hypothécaire. On peut obtenir davantage d'information sur les différents types de permis et les règles transitoires en visitant le site de l'OACIQ au [www.oaciq.ca](http://www.oaciq.ca).

### **LA FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC ET CENTRIS.CA<sup>MD</sup>**

Le Québec est pratiquement unique en Amérique du Nord avec sa base de données MLS<sup>®</sup> provinciale, qui regroupe l'ensemble des inscriptions de la province. La base de données MLS<sup>®</sup> est le principal outil des courtiers immobiliers au Québec, car elle contient toute l'information sur les différentes inscriptions immobilières. Elle permet aussi de favoriser la collaboration entre les différents professionnels de l'immobilier et ainsi, donner un meilleur service aux clients.

En avril dernier, la FCIQ lançait la version bêta du site [centris.ca](http://centris.ca)<sup>MD</sup>. Cet outil, destiné aux consommateurs, permet de naviguer à travers l'ensemble des inscriptions MLS<sup>®</sup> des courtiers immobiliers de la

province. [Centris.ca](http://centris.ca)<sup>MD</sup> est actuellement le quatrième site immobilier le plus visité au Québec et la FCIQ croit qu'il deviendra un incontournable de toute recherche immobilière sur le Web.

Par ailleurs, au cours des deux dernières années, la FCIQ a développé un service d'analyse du marché de la revente immobilière. Ainsi, en utilisant les données MLS<sup>®</sup>, une équipe d'économistes chevronnés produit plusieurs rapports d'analyse qui sont disponibles sur le site Web de la FCIQ au [www.fciq.ca](http://www.fciq.ca).

### **ET LA SUITE**

Avec une nouvelle Loi sur le courtage immobilier et la restructuration provinciale de l'industrie du courtage immobilier, la FCIQ entrevoit l'avenir avec optimisme. Les courtiers immobiliers disposent aujourd'hui davantage d'outils pour mieux conseiller et servir leurs clients.

« Il est de la volonté de la FCIQ d'ajouter un volet accréditation à ses activités. Des nouveaux programmes de formation et d'accréditation seront donc développés dans les prochains mois, notamment en copropriété », explique Michel Beauséjour.

La profession de courtier immobilier, à l'instar de plusieurs autres, est en constante évolution. À ce chapitre, le Québec se démarque par son leadership. ■

## LA FRAUDE EN COPROPRIÉTÉ

# UN ENNEMI SOURNOIS



*Élise Beauchesne est également associée fondatrice de Solutioncondo.com*

« Cette formule d'habitation représente un beau terrain de jeu pour les fraudeurs », indique Élise Beauchesne, CA, Adm.A, conférencière lors du colloque printanier 2010 du RGCQ. Les suspects potentiels peuvent être

les membres du conseil d'administration, les copropriétaires, le gestionnaire d'immeuble, les fournisseurs de services et les tiers d'une copropriété.

En cas de moindre doute quant à l'honnêteté d'une personne, il est fortement recommandé d'analyser ses comportements, en vue d'y déceler le profil type associé au fraudeur. À titre d'exemple, ce dernier n'aime pas déléguer les tâches, il change de rythme de vie ou d'attitude. Il peut aussi cacher des informations financières et effectuer des transactions bancaires non justifiées.

S'il n'est pas toujours évident de les voir venir, à tout le moins, certains gestes pourraient contribuer à faire tomber les masques. À titre

d'exemple, les plumentifs d'un aspirant membre au conseil d'administration peuvent être consultés. Disponibles au Palais de justice, ils révéleront le passé judiciaire d'une personne, le cas échéant, et les raisons pour lesquelles elle a dû faire face au tribunal. S'enquérir du dossier de crédit d'un candidat est également judiciaire, sans compter la consultation d'articles sur Internet, qui représentent une autre source d'information pour repérer les fraudeurs. « S'ils ont commis des actes illégaux dans le passé, ils pourraient avoir fait les manchettes », de dire Élise Beauchesne.

### LA COMPLEXITÉ D'UNE FRAUDE

Comprendre le montage d'une fraude peut s'avérer long et ardu. « Les stratagèmes déployés pour la commettre doivent d'abord être mis au jour, et il faut ensuite retracer ses auteurs pour les traduire en justice, ce qui n'est pas toujours évident », indique Yves Joli-Cœur, avocat en droit de la copropriété, qui agissait également à titre de conférencier pendant le colloque.

Toujours selon lui, il existe divers types de fraudeurs, entre autres ceux qui visent le gros lot dans une copropriété dotée d'épargnes collectives substantielles (ex : fonds de prévoyance). Il peut s'agir, par





exemple, d'un faux entrepreneur en rénovation utilisant un prête-nom, qui exigera le dépôt d'une somme d'argent avant d'exécuter les travaux qu'on lui a demandés. Les administrateurs découvriront le pot-aux-roses quand il se sera enfui avec la cagnotte, sans même avoir livré ne serait-ce qu'une parcelle des prestations attendues de lui.

D'autres individus deviennent fraudeurs en raison d'un revers de fortune, d'une perte d'emploi ou d'un surendettement. Si, à titre d'administrateur ou de gestionnaire d'une copropriété, ils ont accès aux épargnes collectives d'un syndicat, aller piger dans la caisse pourrait dès lors représenter une solution temporaire. Afin d'atténuer la portée de leurs actes, ces personnes se font généralement la promesse de rembourser les montants prélevés. Mais au bout d'un moment, elles entrent dans un cercle vicieux dont il est difficile de ressortir. Les sommes dérobées atteignent plusieurs milliers de dollars, ce qui les amènent à crouler sous le stress et la culpabilité. « Si des mesures de contrôle n'ont pas été mises en place pour prévenir ce type de fraude, il y a alors possibilité de créer la tentation et le larcin », conclut Yves Joli-Cœur. ■

## UNE PROTECTION SUPPLÉMENTAIRE POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Le RGCQ et l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ) ont déposé, il y a quelque temps, leur mémoire respectif portant sur la copropriété et la législation qui la régit. Ces deux organismes souhaitent, entre autres, que soit imposé un cadre professionnel aux gestionnaires de copropriétés. À l'heure actuelle, ces derniers ne sont soumis à aucun code d'éthique obligatoire. Bien que la plupart exercent leur profession en toute honnêteté et transparence, leur encadrement accru conférerait une protection supplémentaire au public.

Dans son allocution portant sur la « professionnalisation du gestionnaire de copropriété », prononcée pendant le colloque, Denise Brosseau, notaire, MBA, Adm.A, ASC, Directrice générale et Secrétaire de l'OAAQ a rappelé, par ailleurs, qu'un gestionnaire de copropriété membre de l'Ordre « constitue un intervenant de premier choix pour préserver l'investissement immobilier des copropriétaires, et que la mise à jour de ses connaissances est un gage de qualité et de sécurité ». De même, s'il y avait fraude dans une copropriété, un fonds d'indemnisation serait mis à la disposition du syndicat lésé. ■



**Racine & Chamberland**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

bbousseau@racinechamberland.com  
www.racinechamberland.com

**Bernard Bousseau, M.B.A.**  
Courtier en assurance de dommages  
des entreprises  
Directeur développement des affaires

Téléphone : (514) 723-8078  
Télécopieur : (514) 722-4122  
Cellulaire : (514) 998-5437  
1-800-465-4891

4001, Crémazie Est  
Bureau 100  
Montréal (Québec)  
H1Z 2L2



**CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS**

Me Stefania Chianetta, LL.B.

AVOCAT • LAWYER

avocate et médiatrice accréditée  
droit de la copropriété • droit immobilier

485 rue McGill, bureau 601, Montréal (Québec) H2Y 2H4  
Tél.: 514-335-5405 ext. 237 Fax: 514-335-5404  
schianetta@ccalegal.ca

www.ccalegal.ca



**Alexandre Cusson, B.Sc.A.**  
Arpenteur-géomètre

30, rue Saint-Estauche  
Saint-Estauche (Québec)  
J7R 2K9

Téléphone : (450) 974-3338  
(514) 845-3745  
Télécopieur : (450) 974-2026  
Courriel : clag@bellnet.ca



**Ian Alexander, BA, M.P.A.**  
Spécialiste en enveloppe du  
bâtiment - structures et  
infiltrations d'air et d'eau

**TBS**

875, 53<sup>e</sup> Avenue  
Lachine (Québec)  
H8T 2Z7

www.techconbuildingservices.com

Tél. : 514 637-2561  
Cell. : 514 795-3567  
Télééc. : 514 637-3511  
alexih@videotron.ca

Membre ASCQ RGCQ QEBQ FSI



**Fen-Max**  
Portes et fenêtres

17 569, de la Paix  
Mirabel (St-Janvier)  
Québec, J7J 1M3  
Téléphone : 450.818.6700  
Télécopieur : 450.818.6701

Réal Durand, prés.

(514) 883-0806

realdurand@fen-max.com



LES RÉNOVATIONS EN COPROPRIÉTÉ

# LA PLANIFICATION DES TRAVAUX

Par M<sup>e</sup> Marie-Cécile Bodéüs, avocate, de Grandpré Joli-Cœur s.e.n.c.r.l.

Comme le titre l'indique, lorsque nous sommes administrateurs, il faut *planifier* les travaux à faire sur l'immeuble.

Malheureusement, on constate plutôt dans la pratique que les administrateurs ne procèdent à des travaux que lorsque l'urgence se fait sentir et qu'il n'y a plus moyen de repousser lesdits travaux. On n'a qu'à penser au remplacement de la toiture, pourtant prévisible, mais qui ne sera changée qu'après de nombreux dégâts...

Conséquence de cette façon de faire : impossibilité de planifier des budgets réels, obligation de procéder à des cotisations spéciales, moins de choix dans les entrepreneurs disponibles et dans la négociation des coûts.

L'obligation du conseil d'administration de voir à la conservation de l'immeuble et au bien commun oblige cependant ce dernier à planifier les travaux dont l'immeuble a besoin.

En effet, tout nouveau conseil fraîchement élu devrait, en début de mandat, dresser l'état de santé de l'immeuble qu'il est amené à gérer, si le conseil sortant a failli à cette tâche. Le recours à des professionnels est alors de rigueur.

Ainsi, le rôle de l'administrateur est *d'administrer*, pas de s'improviser ingénieur, architecte, entrepreneur, concierge ou comptable et ce, même si l'administrateur possède des compétences dans une

ou plusieurs de ces disciplines. L'administrateur ne doit pas perdre de vue son rôle et doit éviter de se placer dans une situation de conflit.

Admettrait-on qu'un administrateur, président d'une compagnie, ne sache pas ce que fait sa compagnie et ce que cela lui prend pour être fonctionnelle et, espérons-le, rentable? Bien sur que non.

Alors pourquoi le permettons-nous des administrateurs de copropriété?

Il est essentiel pour le conseil de connaître son immeuble et ses particularités, puisque son seul rôle consiste à préserver celui-ci et, par le fait même, l'investissement de l'ensemble des copropriétaires.

Tout immeuble devrait avoir dans ses registres un carnet d'entretien, un certificat d'état d'immeuble et une étude du fonds de prévoyance pour lesquels le recours à des professionnels est requis.

Il est à noter également que tout nouveau conseil devrait procéder rapidement à une expertise complète de l'immeuble afin d'en déceler, le cas échéant, les vices et déficiences.

Un carnet d'entretien de l'immeuble doit comprendre les plans de l'immeuble, la planification de l'entretien (les coûts relatifs au fonctionnement de l'immeuble) ainsi que la stratégie d'entretien (qu'est-ce qui doit être entretenu, quand et comment?).

Le certificat d'état d'immeuble indique ce qui va et ce qui ne va pas dans l'immeuble, décrit les problèmes et conséquences et évalue les différentes composantes de l'immeuble.

Finalement, l'étude du fonds de prévoyance établit la stratégie à adopter lors des travaux et énumère la liste des priorités. Elle indique également les délais pour effectuer les travaux, les coûts et l'étendue des travaux à réaliser. Elle permet également au conseil de savoir quel montant est à budgétiser pour le fonds de prévoyance, dans le but d'avoir à terme les sommes nécessaires pour faire face aux travaux requis (extrait : Yves JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2008).

Seuls ces outils permettront au conseil de planifier adéquatement les travaux à court, moyen et long terme, d'éviter les mauvaises surprises de cotisations spéciales élevées et de renseigner de façon précise tout nouveau potentiel acquéreur d'unité et ainsi éviter d'engager la responsabilité du conseil.

Une fois que le conseil dispose de ces outils et qu'il les utilise, il doit également, dans sa stratégie de planification, procéder à des soumissions avant l'octroi de contrats importants, et à des vérifications sur les entrepreneurs proposés (expérience, références, garantie, assurance).

Le conseil doit, est-il nécessaire de le rappeler, éviter de faire affaire avec des entrepreneurs non qualifiés ou « non déclarés ».

Finalement, dans le cadre de travaux importants, une inspection après travaux devrait être préconisée afin de s'assurer de la qualité des travaux effectués.

Nous terminerons en vous soulignant que, dans l'élaboration de la stratégie des travaux à venir, il est important pour le conseil de distinguer les travaux qui ne visent que la réparation ou le remplacement de parties communes de ceux qui impliquent une amélioration de ceux-ci.

En effet, il peut être tentant lors de la réalisation de travaux d'en profiter pour améliorer ce qui existait. Dans ce cas, il faut garder en mémoire qu'il faudra proposer cette amélioration aux copropriétaires lors d'une assemblée et qu'un vote de la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires sera nécessaire. ■



**NOUS VOUS AIDONS À NAVIGUER EN  
MATIÈRE D'ASSURANCE DE COPROPRITÉTÉ**

Dale  
Parizeau  
Morris  
Mackenzie

**1 800 361-8715**

L'autorité en matière  
de copropriété

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

[dpmm.ca/condo](http://dpmm.ca/condo)

Montréal Gatineau Jonquière Québec Toronto

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

**Hydro Solution**

Le spécialiste du chauffe-eau

## CHARGES COMMUNES IMPAYÉES PAR L'ANCIEN COPROPRIÉTAIRE

# JUSQU'OUÙ LE SYNDICAT PEUT-IL REMONTER DANS LE TEMPS?

**VOUS VOULEZ ACHETER UN « CONDO »** mais vous êtes peu familier avec ce mode de propriété. Vous demandez donc assistance à votre ami notaire. Or, celui-ci oublie de demander au syndicat une confirmation que votre vendeur est à jour dans le paiement de ses charges communes et/ou cotisations spéciales. Vous signez l'acte d'achat le 1<sup>er</sup> juillet 2009, vous emménagez et, 15 jours plus tard, vous recevez une lettre de l'avocat du syndicat vous réclamant les « frais de condo » impayés par votre vendeur pour les 10 dernières années. Abasourdi, vous apprenez que l'article 1069 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) vous rend responsable de toutes les charges communes impayées par votre vendeur.

Sur le point de défaillir, vous consultez un avocat compétent en la matière qui vous lit cet article 1069 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.):

*« 1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.*

*Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.*

*L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. »*



Vous reprenez des couleurs lorsqu'il vous informe que cet article 1069 C.c.Q. a été modifié, le 13 juin 2002, et qu'avant cette modification, vous n'étiez pas responsable des frais impayés par votre vendeur. En effet, l'article 1069 C.c.Q. de l'époque se lisait comme suit :

*« 1069. Celui qui achète une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur; il ne peut être tenu au paiement de ces charges s'il n'a pas obtenu l'état dans les dix jours de la demande.*

*L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. »*

Vous apprenez également qu'en 2006, le syndicat a vendu en justice l'unité que vous occupez et qu'il a recouvré à ce moment une certaine somme. Cela a-t-il une incidence sur la réclamation ?

Par ailleurs, votre avocat vous informe que le délai pour entreprendre un recours en justice est habituellement de trois ans, mais trois ans à partir de quand ?

Ces questions ont trouvé réponse dans un jugement rendu en juin 2009 par l'Honorable Claudine Roy, j.c.s., dans l'affaire *Condominium No. 1 Avenue Wood*. La juge y confirme que, malgré l'expression « toutes

les charges communes dues » à l'article 1069 C.c.Q., la responsabilité de l'acheteur ne peut excéder les charges communes impayées par le vendeur pour une période de trois années, sauf si la prescription a été interrompue. Cette responsabilité débute à partir du moment où l'acheteur a acquis l'unité.

Ainsi, votre responsabilité en tant qu'acheteur remonterait jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2006.

D'un autre côté, le syndicat a un délai de trois ans à partir de l'achat pour vous poursuivre, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Sur la base de tous ces faits et afin d'éviter une poursuite, vous vous apprêtez à faire un chèque au syndicat. Vous en parlez à votre avocat qui soulève deux éléments additionnels susceptibles, selon les circonstances, de réduire encore cette réclamation du syndicat, voire de vous compenser entièrement.

Le premier élément est relié à la vente en justice de l'unité survenue en 2006, par laquelle le syndicat a reçu une somme qui doit être déduite de sa réclamation.

De plus, vous avez possiblement un recours contre votre vendeur qui a « omis » de vous dévoiler cette dette, de même que contre le notaire qui aurait dû faire les vérifications d'usage.

Fort de toutes ces informations et de cette expérience nouvellement acquise, vous vous êtes juré, tout comme le corbeau dans la fable de Jean de La Fontaine, que l'on ne vous y prendrait plus. ■



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

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

**Performer à tous les niveaux.**

Schindler Ascenseur Corporation  
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5  
Téléphone 514.737.7367

[www.ca.schindler.com](http://www.ca.schindler.com)



**Schindler**



# LE MENU DU CHEF DE CE SOIR

Par Me Ghislain Raymond, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

**LE BEAU TEMPS** et la chaleur à nos portes, les corvées printanières effectuées, il est maintenant temps de passer à table! Crevettes sautées, bavette de bœuf braisée ou brochettes de poulet marinées, voilà les quelques suggestions du chef que ce dernier s'apprête à offrir à ses convives de l'unité 210 et ce, évidemment apprêté sur le BBQ.

Or, qu'en est-il lorsque ce scénario se produit en condo et que la déclaration de copropriété interdit l'usage des BBQ sur les terrasses de la copropriété?

Un copropriétaire pourrait-il passer outre cette interdiction ou encore en faire complètement fi comme si cette règle du jeu était non écrite et non applicable à ce dernier? Après tout, c'est l'été!

Or, il importe de lire, dès l'acquisition d'une unité de copropriété, l'entière de la déclaration de copropriété dans laquelle plusieurs interdictions peuvent être prévues.

Pour beaucoup de projets, une telle interdiction de l'usage des poêles à BBQ sur les balcons et terrasses est prévue et s'inscrit notamment dans la question de l'uniformité et le maintien de l'apparence extérieure de l'immeuble, le tout afin de préserver la valeur de l'investissement.

De la même manière, cette interdiction pourra trouver assise dans des règles plus élémentaires comme, par exemple, l'interdiction d'entreposer des produits explosifs (bonbonnes de propane) sur les terrasses et les balcons.

Cette restriction se retrouve dans le règlement de l'immeuble prévu dans la déclaration de copropriété et il incombe au conseil d'administration du syndicat de voir à son respect.

Incidentement et dépendamment du libellé de la déclaration de copropriété, le conseil d'administration pourra voir à obliger le copropriétaire récalcitrant à retirer son BBQ et, dans certaines circonstances, imposer une pénalité qui, par ailleurs, aura déjà été prévue à la déclaration de copropriété. La clause standard réside dans une clause pénale prévoyant le paiement de 100,00 \$ par jour que dure l'infraction reprochée.

Nous n'avons pu retracer de causes précises en jurisprudence traitant du retrait d'un BBQ mais des parallèles peuvent être faits avec certaines décisions dont, notamment, celle de *Syndicat des copropriétaires de Trillium Condominium c. Ouellet*, dans laquelle la Cour a eu à trancher une question d'uniformité de décoration extérieure des balcons.

Dans cette décision, il a été statué par l'honorable Jean-Jude Chabot, j.c.s. que les propriétaires avaient un intérêt commun au maintien de l'apparence extérieure afin de préserver la valeur de leur investissement.

Ainsi, un acheteur d'une unité de copropriété qui entreprendrait ses démarches au mois de novembre pour clore la transaction au mois décembre, sans prendre la peine de lire aucune documentation et ayant en tête l'euphorie prochaine de pendre sa crémaillère au début de l'été avec des amis autour d'un BBQ, pourrait devoir manger son repas froid ou encore cuit d'une toute autre façon... ■

# COPROPRIÉTÉ ET ACCOMMODEMENTS RAISONNABLES

## LES OBLIGATIONS D'UN SYNDICAT EN MATIÈRE D'ACCOMMODEMENTS RAISONNABLES

Dans un jugement rendu le 22 janvier 2010, le Tribunal des droits de la personne du Québec a analysé les devoirs qui incombent au conseil d'administration d'un syndicat de copropriété en ce qui a trait à l'obligation d'accommoder une copropriétaire handicapée. En se fondant sur les dispositions de la *Charte des droits et libertés de la personne* qui interdisent la discrimination, il a forcé le syndicat à louer à cette copropriétaire une place de stationnement à proximité de son unité d'habitation.

La copropriétaire bénéficiant de ce jugement souffrait d'obésité limitant sérieusement sa capacité de se déplacer. Bien qu'elle disposait d'un espace de stationnement dans la copropriété, elle avait demandé au conseil d'administration d'échanger le stationnement qui lui avait été attribué pour un autre, situé plus près de son unité. Cette demande avait été refusée tant par le conseil d'administration que par l'assemblée des copropriétaires, notamment parce que la place demandée par cette copropriétaire était déjà attribuée à une autre copropriétaire, souffrant elle aussi d'un handicap.

Devant ce refus, la copropriétaire handicapée a porté plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, en invoquant qu'elle faisait l'objet de discrimination fondée sur son handicap. La Commission s'est ensuite adressée au Tribunal des droits de la personne pour faire valoir les droits de cette copropriétaire.

Dans son jugement, le Tribunal des droits de la personne souligne que le syndicat avait l'obligation de mettre fin à toute situation de discrimination vécue par un copropriétaire et que les droits garantis par la *Charte* priment ceux accordés par le syndicat lors de l'attribution de l'espace de stationnement à une autre copropriétaire. Le syndicat a aussi l'obligation de gérer en personne raisonnablement prudente et diligente l'attribution de l'espace de stationnement convoité par la copropriétaire handicapée et d'exercer son pouvoir discrétionnaire en conformité avec la *Charte*.

Après avoir analysé la preuve, le Tribunal en est arrivé à la conclusion que le syndicat n'avait pas traité adéquatement la demande qui lui était faite par la copropriétaire handicapée. La demande formulée par cette dernière a été considérée raisonnable par le Tribunal. Elle n'entraînait aucune contrainte excessive pour le syndicat et pour la copropriétaire à qui l'espace de stationnement avait déjà été attribué. En plus de forcer le syndicat à louer cet espace de stationnement à la copropriétaire handicapée, le Tribunal a condamné le syndicat à lui payer une somme de 7 000 \$ à titre de dommages-intérêts et de 3 000 \$ à titre de dommages-intérêts punitifs, étant donné l'atteinte illicite et intentionnelle aux droits de la copropriétaire handicapée, en précisant que cette condamnation devrait être assumée en entier par les autres copropriétaires.

Ce jugement souligne l'importance du rôle des membres du conseil d'administration d'un syndicat lorsqu'une demande d'accommodement est présentée par un copropriétaire en vertu de la *Charte des droits et libertés de la personne*. De telles demandes doivent être prises au sérieux, étudiées attentivement et traitées avec respect pour les copropriétaires qui les présentent. Le conseil d'administration ne peut se défilier de ses obligations et refuser de prendre une décision. Il doit arbitrer la situation en tenant compte des droits garantis par la *Charte*. Dans de telles circonstances, les membres du conseil d'administration auraient tout avantage à s'assurer d'obtenir les conseils juridiques nécessaires pour leur permettre de prendre une décision éclairée.

*Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Le Syndicat des copropriétaires « Les Condominiums Sainte-Marie », 2010 QCTDP 1 (Tribunal des droits de la personne). ■*

# EN ÉVOLUTION PERMANENTE !

Règles d'assemblées, règlements d'immeuble, vérifications préachat, polices d'assurances, recours judiciaires : la vie en copropriété se retrouve au cœur de nombreuses interrogations.

Depuis sa création en 1999, le site Web [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com) existe pour répondre aux questionnements des copropriétaires, administrateurs, gestionnaires et de tout autre intervenant gravitant autour de la copropriété.

## CONDOLEGAL ÉVOLUE

Pour célébrer ses dix ans sur le Web, le site expose au grand jour une nouvelle interface depuis le 6 avril dernier. L'année 2010 est pour Condolegal.com celle du renouveau et du rafraîchissement.

Les changements de Condolegal ne sont pas que d'ordre esthétique : au-delà de l'apparence, certes rafraîchie, le site a été entièrement remanié et offre désormais une interface plus structurée, plus logique et plus claire.

Désormais, le site propose de découvrir l'univers de la copropriété par le biais de cinq sections thématiques choisies, couvrant l'ensemble des problématiques que rencontre la copropriété. Qu'il s'agisse de l'achat, de la gestion, des assurances, des travaux ou des droits, l'internaute dispose désormais, en quelques clics, d'informations encore plus complètes.

Pour chacune des sections, un index est proposé afin de pouvoir visualiser globalement toute l'information que la section comporte, et sous quelle forme l'internaute la trouvera : chroniques, vidéos, fiches pratiques, questions-réponses ou actualités. Chacun y trouvera son compte grâce au regroupement de tous les supports : audio, vidéo, ou texte.

L'accueil principal mène vers des éléments d'ordre plus général : la présentation des chroniqueurs, les événements à venir, les publications à conserver en bibliothèque, les témoignages d'internautes et les partenaires du site.



## CONDOLEGAL SE DYNAMISE

En ligne depuis seulement deux mois, la nouvelle version de Condolegal se distingue déjà par son dynamisme et réalise son objectif de mise à jour hebdomadaire. Grâce aux actualités et aux chroniques, le site Web propose de l'information récente sur les événements et les faits marquants de la copropriété au Québec.

L'actualisation est essentielle afin de maintenir un site de qualité et le plus complet possible. Les chroniqueurs sont là pour cela : apporter leur point de vue et leur opinion sur des points saillants de leurs activités ou des faits d'actualité qui suscitent réflexion.

## Nos Chroniqueurs



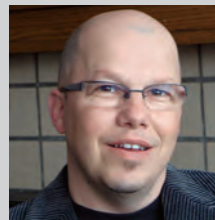
Ginette Allard  
ACHAT



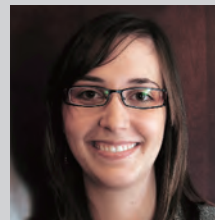
Paul Grégoire  
TRAVAUX



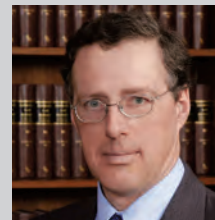
Marie-Cécile BODÉÜS  
VOS DROITS



Réjean TOUCHETTE  
TRAVAUX



Elise BEAUCHESNE  
GESTION



Richard LECOUFFE  
GESTION



L'expertise des nouveaux chroniqueurs dans chaque grande thématique de la copropriété est un atout pour l'internaute, qui peut ainsi connaître l'avis d'une personne compétente sur des sujets aussi précis que variés tels que les vitrages isolants, le chèque de compensation, la rétention d'eau pluviale ou encore les perturbateurs d'assemblée!

L'équipe de Condolegal.com est fière de compter, entre autres, sur la plume avisée de Yvon Rudolphe, évaluateur agréé et courtier immobilier; de Réjean Touchette, technologue professionnel; d'Élise Beauchesne, comptable agréée et administratrice agréée; mais aussi celle de Yves Joli-Cœur, avocat émérite expérimenté en droit de la copropriété divise.



**UN SEUL OBJECTIF**

L'objectif principal de Condolegal demeure le même après dix années de succès : poursuivre sa contribution à la vulgarisation du droit de la copropriété et s'inscrire comme la référence en termes de ressources juridiques, techniques et administratives concernant la copropriété. Les quelque 400 articles disponibles gratuitement sur le site Web sont là pour rappeler cet apport.

Maître Yves Joli-Cœur, avocat émérite, rappelle une fois de plus que grâce à Condolegal.com, l'internaute peut « bénéficier d'une mine de renseignements fiables, accessibles et gratuits, 24 heures sur 24, tous les jours de la semaine », sans oublier qu'il peut aussi poser une question d'ordre général à un professionnel du droit, avocat ou notaire, en tout temps.

L'équipe de Condolegal.com demeure à l'écoute des besoins de chaque internaute. Elle améliore constamment l'accès et l'interface de son site Web, dont le contenu en est constante évolution. Un site à ajouter dans vos favoris. ■



Marc LANTEIGNE  
VOS DROITS



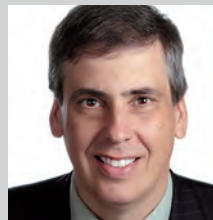
Ghyslain Raymond  
VOS DROITS



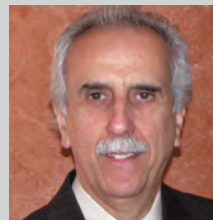
Laetitia PÉRÈS  
ACHAT



Yvon RUDOLPHE  
ACHAT



Yves JOLI-CŒUR  
VOS DROITS



Georges FALLAH  
TRAVAUX

# Tout ce qu'il faut connaître pour bien vivre en copropriété



## LE FONDS DE PRÉVOYANCE : GAGE DE RÉUSSITE EN COPROPRÉITÉ

Auteur : Joli-Cœur, Yves  
Éditeur : Wilson & Lafleur Ltée  
Année : 2008  
Format : 6 po x 9 po  
Couverture souple  
ISBN : 978-289127-884-3  
No. catalogue : 347.291

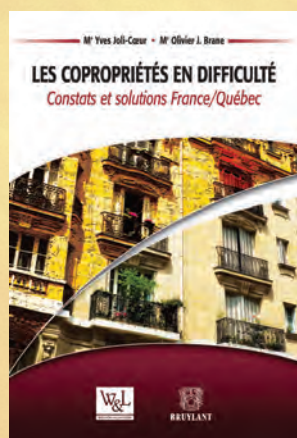
29,95 \$



## CODE DE LA COPROPRÉITÉ DIVISE

Version électronique incluse  
Auteur(s) : Joli-Cœur, Yves et Papineau, Yves  
Éditeur : Wilson & Lafleur Ltée  
Année : 2007  
Nombre de pages : 708  
Format : 7,875 po x 9,25 po  
Couverture rigide  
ISBN : 978-2-89127-823-2  
No. catalogue : 347.282.07

79,95 \$



## LES COPROPRÉITÉS EN DIFFICULTÉ CONSTATS ET SOLUTIONS FRANCE/QUÉBEC

Auteur(s) : Joli-Cœur, Yves et Brane, Olivier J.  
Éditeur : Wilson & Lafleur/Bruylant  
Année : 2007  
Nombre de pages : 290  
Format : 6 po x 9 po  
Couverture souple  
ISBN : 978-2-89127-832-4  
No. catalogue : 347.289

29,95 \$



## LE CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Auteurs : Benoît, André M., Joli-Cœur, Yves et Papineau, Yves  
Éditeur : Wilson & Lafleur Ltée  
Année : 2006  
Nombre de pages : 208  
Format : 4 po x 7 po  
Couverture souple, format poche  
ISBN : 2-89127-781-3  
No. catalogue : 347.286

14,95 \$



## MANUEL DE GESTION D'UN SYNDICAT DE COPROPRÉITÉ DIVISE AU QUÉBEC

Auteurs : Trudel, Marie et Benoît, André  
Éditeur : Wilson & Lafleur Ltée  
Année : 2009  
Format : 7 5/16 po x 9 5/8 po  
Couverture rigide  
ÉDITION POUR LES PETITES COPROPRÉITÉS  
Nombre de pages : 302  
ISBN : 978-2-89127-936-9  
No. De catalogue : 347.290

ÉDITION GÉNÉRALE  
Nombre de pages : 294  
ISBN : 978-2-89127-931-4  
No. De catalogue : 347.281.09

39,95 \$ ch.



## GUIDE DE PROCÉDURE ET DE FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES DES COPROPRÉITAIRES

Auteurs : Gagnon, Christine et Papineau, Yves  
Co-éditeurs : Wilson & Lafleur Ltée et Éditions Yvon Blais  
Année : 2008  
Format : 6 po x 9 po  
Couverture souple  
ISBN : 978-2-89635-256-2  
No. catalogue : 347.292

29,95 \$

**Wilson & Lafleur Ltée** 40, rue Notre-Dame Est Montréal (Québec) H2Y 1B9  
Tél. : 514 875-6326 1 800 363-2327 • [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)





## LES BÉNÉFICES D'ÊTRE MEMBRE

### DES CONSEILS PRATIQUES

- Une **consultation juridique** de trente (30) minutes gratuite avec un avocat, une fois par année.
- Accès à des **conseils judiciaires** par téléphone ou par le site web du RGCQ.
- Accès à la **section réservée aux membres** du RGCQ sur le site web offrant des outils pour faciliter une bonne gestion.

### DE LA LITTÉRATURE

- Trois (3) exemplaires de la **revue CondoLiaison**, livrés chez vous, lors de chacune des parutions (3 fois par année).
- Plus de 15 % de rabais sur plusieurs **publications** traitant du domaine de la copropriété dont les titres suivants :
  - 👉 Manuel de gestion pour la copropriété
  - 👉 Manuel de gestion pour la petite copropriété
  - 👉 Les copropriétés en difficulté
  - 👉 Le fonds de prévoyance

### DES RÉFÉRENCES

- Trois (3) exemplaires du **Bottin des fournisseurs** publié à l'automne vous donnant ainsi accès à un réseau d'experts œuvrant dans le domaine de la copropriété.

### DES ACTIVITÉS

- 25 % de rabais sur toutes les **activités du RGCQ**, dont ceux de la nouvelle série « Speed Condo ». Pour plus d'information sur les activités, consulter le calendrier des événements sur [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org).
- Rabais de plus de 25 % sur le **Colloque annuel** du RGCQ.
- 25 % de rabais sur les **formations d'un jour** organisées pour l'entretien et la préservation des immeubles en copropriété.

### UNE VOIX COLLECTIVE

Être membre du RGCQ c'est joindre les rangs d'une association qui fait avancer les choses :

- 👉 Implication auprès des instances gouvernementales pour expliquer les aspects problématiques du domaine de la copropriété. Vous pouvez consulter le Mémoire sur la copropriété du RGCQ;
- 👉 Implication avec l'Ordre des administrateurs agréés pour la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété.



**Pour devenir membre :** Consulter le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

**Pour plus d'information :** 514 916-RGCQ (7427)



## Protégez-Vous

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est fier de devenir partenaire du site Protégez-Vous. Le micro-site du RGCQ vise à informer le public des différents aspects de la copropriété au Québec. Les articles rédigés par des experts en la matière seront à disposition des internautes sur le site

### Protégez-Vous.ca

Quelques articles sont déjà en ligne et plusieurs sont à venir.

Ce partenariat s'inscrit dans la mission du RGCQ de protéger les copropriétaires et de les informer sur leurs droits et obligations



### LE RGCQ EST PRÉSENT SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

Le RGCQ a récemment optimisé son offre de services en ligne. Depuis peu, il est plus facile de devenir membre, à l'heure qui vous conviendra, grâce à un formulaire d'adhésion sur le site internet du RGCQ ([www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)).

Aussi, le RGCQ est maintenant sur « Facebook ». N'hésitez pas à venir échanger avec notre groupe.

## NOS MEMBRES CORPORATIFS



**DISTINCTION**  
SERVICES PLUS  
Une entreprise du Groupe Distinction



**JEAN-PIERRE TAKACS**  
DIRECTEUR DES VENTES  
jp@distinction.ca

695, 90<sup>E</sup> AVENUE, LASALLE (QUÉBEC) H8R 3A4  
TÉL. (514) 351.7744 #320 TÉLÉC. (514) 351.5793  
SANS FRAIS 1.866.593.PLUS CELL. (514) 923.4564  
www.distinctionplus.com



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

## 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



**Dominique Poulin**  
Directeur de compte

T\_514 588.8911 F\_514 846.4095  
C\_819 269.2988

dpoulin@gestactif.com // www.gestactif.com



**Louis d'Auteuil, ing.**  
Président

2360, rue Notre-Dame Ouest  
Bureau 201  
Montréal (Québec) H3J 1N4  
Tél. : (514) 937-7117 ext 225  
Télééc. : (514) 937-7127  
Ldauteuil@valoripro.com

www.valoripro.com



**Yves Albert Desjardins, FCA**

Associé délégué  
Taxes indirectes

KPMG s.r.l./S.ENCRL  
Tour KPMG  
Bureau 1500  
600, boul. de Maisonneuve Ouest  
Montréal (Québec) H3A 0A3

ydesjardins@kpmg.ca

KPMG s.r.l./S.ENCRL, société canadienne à responsabilité limitée.



SOCIÉTÉ D'AVOCATS ET DE NOTAIRES

**Me Michel Lévesque**  
Notaire

mlevesque@bbmlegal.com

Tél. : 450 545-1024 poste 231  
Télééc. : 450 346-2483

252, rue Laurier  
Saint-Jean-sur-Richelieu  
(Québec) J3B 6K9



**Gilles Martel**

350, Rue D'Iberville, Varennes (Québec) J3X 1T9  
Licence R.B.Q. 8111-6766-15 adm@actioncalfeutrage.com

Tél.: 514.493.4600 • Fax : 514.493.1464  
www.actioncalfeutrage.com



# CONCIS, EFFICACE, UTILE, LOCAL : PLACE AU SPEED-CONDO !

## Speed- Condo

LE CHAPITRE DE MONTRÉAL est fier de mettre en place en ce début d'été sa toute nouvelle activité de formation : le Speed-Condo.

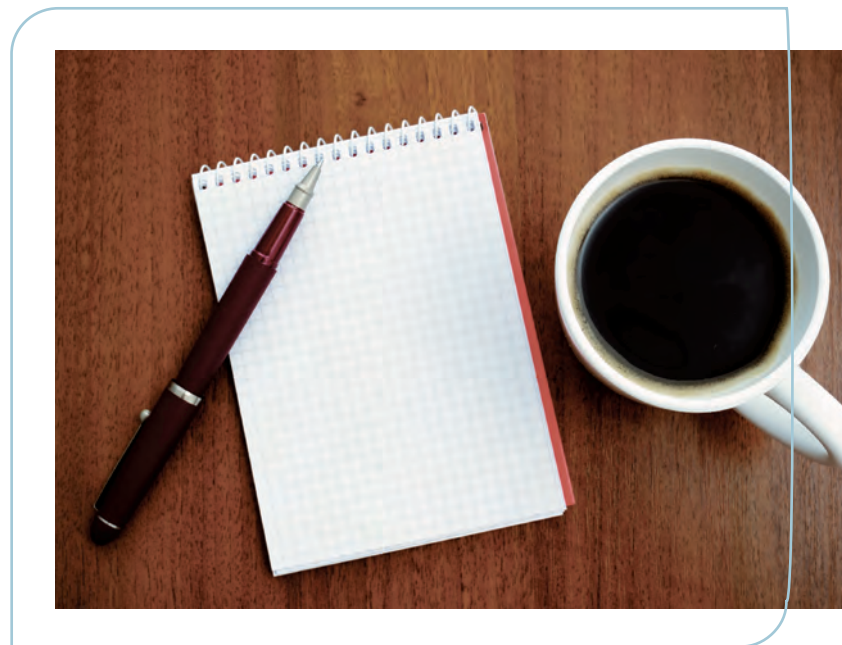
Fier de son expérience en matière de copropriété, le RGCQ Montréal débute une nouvelle activité périodique destinée au grand public. Toujours soucieux de la formation et de la sensibilisation des consommateurs aux problématiques quotidiennes de la vie en copropriété, le RGCQ proposera cette activité environ huit fois par année.

Se présentant sous la forme d'une brève session de formation de deux heures, l'activité portera sur un sujet d'importance pour les copropriétaires, les gestionnaires et les administrateurs de copropriété : Comment faire un bon budget? Quel budget pour quels travaux? Qu'est-ce que le plan de garantie obligatoire? Pourquoi s'assurer? ne sont que quelques exemples des thèmes proposés.

Concis, efficace, utile : telle est la devise de ce nouveau concept qui réunira autour de professionnels chevronnés le plus large auditoire possible.

L'objectif est de proposer un concept moins formel que le colloque printanier, mais en livrant aux participants un contenu tout aussi enrichissant.

La première session de ce nouveau rendez-vous a lieu le 16 juin 2010 au Château Royal, à Laval. Pourquoi Laval? Parce que le Speed-Condo se veut près de son public. Les immeubles en copropriété ne sont pas l'apanage exclusif du centre-ville de Montréal. La copropriété continue son développement non seulement dans la métropole, mais aussi dans les villes périphériques du Grand Montréal. Ainsi, Laval, Longueuil, Brossard, Mont-Tremblant, mais aussi bien entendu Montréal : telles sont les destinations des Speed-Condo.



Le 16 juin prochain, les conférenciers s'intéresseront aux trucs et astuces pour économiser, en regard du budget de la copropriété : Comment faire un bon budget?

La conférence sera présentée par Madame Élise Beauchesne CA, Adm.A, et Maître Yves Joli-Cœur, avocat émérite.

Les « Speed-Condo » seront proposés à un prix très compétitif afin que tous puissent y avoir accès. Le RGCQ s'assure la participation de fiers partenaires afin que cette nouvelle activité de formation soit dispensée localement, à la satisfaction des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Pour de plus amples informations et réserver votre place à la première édition du Speed-Condo, consultez le site Web [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) ou composez le 514-916-7427. ■

NOS MEMBRES CORPORATIFS



**ARBO-CONSEIL**  
Inc.

**Claude Carpentier**  
Arboriculteur - conseil  
B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts  
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne J6Y 1C2 Bur. : (450) 430-1495  
Cell. : (450) 602-1219 Téléc. : (450) 430-9638  
[arboconseil@videotron.ca](mailto:arboconseil@videotron.ca)



**Thierry Ségard**  
Directeur du Québec  
Sciences du bâtiment

**Étude de fonds de prévoyance  
Rapport d'état d'immeuble  
Conformité aux codes  
Réception des parties communes  
Ingénierie du bâtiment**

2519, boul. Chomedey  
Laval (Québec)  
Canada H7T 2R2  
Tél. (450) 973-1680, poste 229  
Cell. (514) 245-9002  
Télé. (450) 973-7758  
[thierry.segard@amec.com](mailto:thierry.segard@amec.com)

[www.amec.com](http://www.amec.com) 1-866-943-AMEC



**LES ENTREPRISES**  
**ROBERT LAROSE INC.**  
Entrepreneur en spécialité après sinistre.



**Robert Larose**

4797, CHEMIN DE LA SAVANE  
SAINT-HUBERT (QUÉBEC) J3Y 9G1  
COURRIEL: [entreprises@robertlarose.com](mailto:entreprises@robertlarose.com)

TÉL.: (450) 656-0400  
FAX: (450) 656-1773



**Claude Prévost & Associés Inc.**

**Claude Prévost**  
Associé principal  
Tél: 450.939.1360  
Fax: 450.939.3522  
Cel: 514.743.3335  
[claudio.prevost@cpai.ca](mailto:claudio.prevost@cpai.ca)

**CPAI**  
EXPERTS-CONSEILS ASCENSEURS & ESCALIERS MÉCANIQUES

10, rue d'Asbestos, Blainville, Qc, J7B 1W5

**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**



**Hugo Roy**  
directeur

785, Avenue Plymouth, bureau 124  
Ville Mont-Royal, QC H4P 1B3  
Téléphone : 514-739-2948, poste 35  
Télécopieur : 514-739-3696  
[royh@trustcan.com](mailto:royh@trustcan.com)  
[www.trustcan.com](http://www.trustcan.com)

**David Ménassé**  
Directeur général  
[davidmenasse@propr-gestion.com](mailto:davidmenasse@propr-gestion.com)



321, boulevard Curé-Labelle  
Laval, Québec H7L 2Z9

Téléphone : 450-625-2210  
514-843-8481

Télécopieur : 450-625-2781  
[info@propr-gestion.com](mailto:info@propr-gestion.com)  
[www.propr-gestion.com](http://www.propr-gestion.com)

**GESTION DE COPROPRIÉTÉS**



**LA POINTE DU CONSEIL INC.**

**Richard Lapointe, Ing.**  
Président

**FONDS DE PRÉVOYANCE  
EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT**

- Étude de fonds de prévoyance
- Rapport d'état de toiture
- Inspection de toiture
- Rapport de condition
- Assistance de gestion technique
- Pavage et béton
- Programme d'entretien préventif
- Inspection et prévention pétrolière

Tél. & fax : 514.745.3222  
Cell. : 514.297.2492  
[rlapointe@lapointeconseil.com](mailto:rlapointe@lapointeconseil.com)  
[www.lapointeconseil.com](http://www.lapointeconseil.com)  
95, de Galais  
Laval (Québec) H7N 2Y6

**GESTION IMMOBILIÈRE**



**GYSSO**

**Ghislaine Desroches B.A.A.**  
Gestionnaire

Tél.: (450) 741-4075  
Fax. (450) 741-4076  
Courriel: [gdesroches@gyssso.com](mailto:gdesroches@gyssso.com)  
350, rue Régnier  
St-Jean sur Richelieu, QC, J2X 3V9



## LA GRANDE JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ À QUÉBEC, UN SUCCÈS SUR TOUTE LA LIGNE!

LE RGCQ RÉGION DE QUÉBEC tenait, le 10 avril dernier, sa toute première édition de la **GRANDE journée de la copropriété**. Près de 150 personnes, membres, non-membres et fournisseurs ont participé à cette activité de formation et d'information.

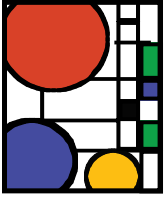
Quatre conférences étaient au programme : *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété*, présentée par Me Yves Joli-Cœur, avocat associé chez De Grandpré, Joli-Cœur, *Le rapport d'étude du fonds de prévoyance; éléments à considérer*, par M. Steve Blanchette, Servitech services conseils, *La prévention : un incontournable en assurances*, par M. Marc-Étienne Lapierre, de la firme PMT Roy, assurance et services financiers et, pour terminer, Me Michel Paradis, président du RGCQ région de Québec, associé de Joli-coeur Lacasse avocats, nous a présenté ses réflexions sur les difficultés vécues avec les dispositions actuelles du *Code civil* en matière de copropriété.

Cette journée fut un grand succès à plus d'un point de vue. Les fournisseurs de la copropriété ont également pu y présenter leurs services spécialisés aux participants.

Par ailleurs, cette activité nous a également permis de constater que le besoin d'information et de formation sur la vie en copropriété était très présent dans la région. Plusieurs personnes nous ont mentionné ne pas connaître encore l'existence du RGCQ et être agréablement surprises d'apprendre tout ce que l'organisme est à même de fournir comme documentation et activités. Elles ont manifesté leur désir d'en apprendre davantage sur la gestion d'un syndicat en général, les droits des copropriétaires envers le conseil d'administration et l'étendue des pouvoirs conférés à ce dernier.

Le comité organisateur, de concert avec le conseil d'administration du RGCQ région de Québec, se dit très sensible aux demandes et commentaires formulés lors de cette extraordinaire journée, alors que les participants veulent encore plus d'informations et d'activités du même genre. Cette belle démonstration d'intérêt du public démontre le réel besoin d'un regroupement qui permet aux copropriétaires de partager leurs connaissances et leurs expériences sur la vie en copropriété. Le RGCQ rencontre ainsi l'un de ses plus importants objectifs, celui de contribuer à hausser les standards de gestion de la copropriété au Québec.

NOS MEMBRES CORPORATIFS



COSSETTE & TOUCHETTE

RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE  
FONDS DE PRÉVOYANCE  
PLAN DE GESTION DE L'ACTIF  
CARNET D'ENTRETIEN

**Réjean Touchette**; T.P.; A.Sc.T.  
Vice-président

Membre du groupe



5911, boul. LaSalle, Verdun (Québec), H4H 1P6  
Tel: (514) 519-1573 telec.: (514) 768-8141  
rt@cossettetouchette.com  
www.cossettetouchette.com



*Spécialiste  
en conduits  
de sècheuse*

**(514) 337-5111**

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



**Schindler**

Schindler Ascenseur Corporation  
[www.ca.schindler.com](http://www.ca.schindler.com)

**Tony Arcaro**  
Vice-président  
Région de l'Est

8577, chemin Dalton  
Ville Mont-Royal, (Québec) H4T 1V5  
Appel de service (514) 737-5507  
Fax : (514) 737-7420

Ligne directe (514) 737-7367 poste 223  
Cell. : (514) 567-3876  
tony.arcaro@ca.schindler.com

**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](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

**labre & associés**

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

Réjean Archambault, a.g.

13000, RUE SHERBROOKE EST  
BUREAU 302  
MONTREAL (QUEBEC) H1A 3W2  
TÉL.: 514-642-2000 poste 325  
FAX: 514-642-8321

Courriel : rarchambault@labre.qc.ca



MONTREAL • BROSSARD • REPENTIGNY • ST-EUSTACHE • LAVAL

**CONSULTEK**

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

Science du bâtiment

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

**Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843**

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

**Frédérique Bégin**

Président



2170, rue Léger  
Lasalle (Québec) H8N 2L8  
Téléphone: (514) 768-6315  
Télécopieur: (514) 768-3738  
fbégin@desjardinsalarmes.qc.ca  
[www.desjardinsalarmes.qc.ca](http://www.desjardinsalarmes.qc.ca)

protection incendie  
intercommunication  
contrôle d'accès



**Me PIERRE ZEPETTINI**

AVOCAT

Téléphone: 450-677-2772  
(sans frais) 1-877-677-2772  
Télécopieur: 450-677-0225  
[pzep@zepettiniavocat.ca](mailto:pzep@zepettiniavocat.ca)

1160 St-Laurent Ouest, #101  
Longueuil (Québec)  
J4K 1E3



## 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 !

**Q** *Y a-t-il un minimum de mois pour louer un condo au Québec, par exemple louer pour l'été, de mai à octobre ?*

**R** Il n'existe pas de loi limitant la location d'un condo au Québec. Cependant, chaque copropriété peut prévoir des limitations et ainsi imposer des périodes de temps minimales ou même maximales durant lesquelles il est possible de louer son unité. ■

**Q** *Notre immeuble ne compte que 6 logements et il n'y a pas véritablement de frais d'entretien, mis à part l'électricité et l'assurance. Comment cotiser adéquatement au fonds de prévoyance ?*

**R** La seule façon d'établir un fonds de prévoyance adéquat est de retenir les services d'un professionnel du bâtiment, technologue ou architecte, qui procédera à une étude du fonds de prévoyance, c'est-à-dire qui listera l'ensemble des biens communs de la copropriété, leur durée de vie et leur état actuel. Cet exercice permettra ensuite au conseil d'administration du syndicat d'établir de façon adéquate les cotisations requises. ■

**Q** *Mon voisin de palier vit seul dans son condo. Il souffre de délire paranoïaque et, chaque nuit, frappe dans le mur avec un marteau ou un bâton, prétendant que j'opère une imprimerie dans mon unité. Il dit qu'il sent des vibrations en provenance de mon appartement. Je lui ai déjà permis de venir constater que je n'opère pas une telle entreprise et, bien qu'il n'ait rien trouvé, il continue son manège et ses accusations. J'ai aussi appelé les policiers, qui sont allés chez lui et ont constaté qu'il n'y a pas de vibrations provenant de mon appartement, mais rien ne le fait changer d'idée. Que puis-je faire?*

**R** Il est important de faire parvenir une mise en demeure à ce voisin, l'enjoignant de cesser d'agir de la sorte et de troubler votre tranquillité. Une copie conforme de cette lettre doit être envoyée au syndicat de copropriété, en lui demandant de voir à ce que cessent ces troubles. Le syndicat a en effet le devoir de faire respecter la déclaration de copropriété, notamment les clauses prescrivant que les copropriétaires ne doivent pas perturber ou nuire aux droits des autres copropriétaires.

Si les problèmes ne se règlent pas après cette mise en demeure, un recours en injonction devra être intenté pour faire cesser cette situation intolérable. La procédure pourrait être accompagnée d'une demande d'indemnisation. Après avoir obtenu jugement en injonction, si votre voisin refusait toujours d'y obéir et continuait ses agissements, il y aurait ouverture à demander au tribunal d'ordonner la vente en justice de l'unité de ce voisin. ■



**DES PROBLÈMES  
DANS VOTRE  
COPROPRIÉTÉ?**

**Nous avons  
des solutions**

**condo  
legal.com**



**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**

# LES SYSTÈMES DE SÉCURITÉ-INCENDIE EN COPROPRIÉTÉ

**LA PLUPART DES COPROPRIÉTÉS** au Québec possèdent un ou plusieurs systèmes destinés à la protection de l'édifice contre les incendies. Il s'agit généralement d'un panneau d'alarme relié aux détecteurs de fumée et de chaleur de l'immeuble, mais également de systèmes d'extinction automatique (gicleurs), d'extincteurs portatifs, de stations d'éclairage de secours, de boyaux incendie...

En tant que gestionnaire, nous ne sommes pas experts dans ce domaine et le lecteur aura le loisir de procéder à toutes les vérifications requises. Cependant, nous vous communiquons le fruit de trente années d'expérience en gestion des besoins courants d'une copropriété.

L'inspection de ces systèmes est obligatoire et doit être effectuée annuellement. Elle doit être faite par un entrepreneur qualifié qui doit inspecter le panneau lui-même ainsi que les composants satellites et les détecteurs de chaleur situés dans les parties communes. Mais elle concerne également les détecteurs de chaleur et les sonneries situés dans les parties privatives, ce qui requiert l'accès à toutes les unités, le certificat d'inspection ne pouvant être émis qu'à cette condition.

L'inspection annuelle devra également porter, le cas échéant, sur les autres éléments cités en introduction.

- les systèmes d'extinction automatique incluant les pompes et leur connexion avec le panneau d'alarme;
- les extincteurs portatifs, qui doivent être rechargés tous les 6 ans et remplacés tous les 12 ans;
- Les unités d'éclairage de secours, qui doivent obligatoirement être testées pendant trente minutes (ou plus dans certains arrondissements de Montréal) et dont les batteries doivent être remplacées tous les cinq ans.

Il est par contre de la responsabilité de chaque copropriétaire de s'assurer que ses avertisseurs de fumée autonomes sont fonctionnels et que leur pile est changée deux fois par an, par exemple aux équinoxes (période des changements d'heure). Ces avertisseurs de fumée doivent être changés tous les dix ans par les copropriétaires.

Il est possible qu'au terme de son inspection, le spécialiste conclue à des déficiences dont la correction est obligatoire, ou à des recommandations



dont l'application est fortement conseillée. Il est évident que les déficiences rendent le système non conforme et qu'elles doivent être corrigées sans délai.

Nous vous livrons également quelques informations utiles concernant l'accès au panneau d'alarme proprement dit. En résumé, cet accès vous est absolument interdit.

Personne, hormis le spécialiste et les pompiers, n'a le droit de l'ouvrir et encore moins d'éteindre une alarme ou même un simple signal de panne.

Si un panneau sonne, il est obligatoire de contacter une compagnie spécialisée, idéalement celle qui l'inspecte chaque année, pour qu'elle vérifie et corrige l'origine du problème.

Si l'alarme retentit, on présume que le feu a pris dans le bâtiment et on l'évacue. Seul un officier du corps des pompiers est apte à autoriser le retour dans l'édifice.

Tous les bâtiments possédant un panneau d'alarme doivent obligatoirement être reliés à une centrale d'appel via un contrat de surveillance

annuel. Seules en sont exemptées les copropriétés où réside un concierge à temps plein.

Pour terminer, sachez que les pompiers ont la clé de votre panneau d'alarme dans leur camion, sauf si pour une raison ou une autre, l'équipe qui intervient chez vous arrive d'une autre caserne. Dans ce cas, la serrure du panneau sera à remplacer.

Mais ce sera un moindre mal que dans le cas où les pompiers se voient obligés de forcer la serrure de la porte principale, ou la porte elle-même. Pour éviter cela, il est suggéré de brancher la gâche électrique de cette porte sur le panneau pour qu'elle se débarre automatiquement en cas d'alarme.

Comme nous l'avons précisé, nous ne sommes pas experts en la matière mais pouvons vous assurer que les compagnies spécialisées le sont et qu'elles répondront adéquatement à vos questions et vos besoins.

Les sinistres par l'eau sont courants et pourrissent/compliquent la vie, mais les sinistres par le feu, quoique moins fréquents, peuvent malheureusement y mettre un terme. ■



**Pour une gestion UNIQUE!**  
gestion de condos, plan d'affaires, base de données

Nathalie Bolduc, Gestionnaire, B.A.A.

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

243 rue Principale, Saint-Basile-le-Grand, J3N 1L7 - 514-830-6462



assurances services financiers

**Serge Meloche**  
Courtier en assurance de dommages

- 225, Promenade du Centropolis
- bureau 220
- Laval (Québec) H7T 0B3
- T 514.516.3386
- T 1.800.561.6560
- F 450.781.4851
- [serge.meloche@inversa.com](mailto:serge.meloche@inversa.com)

[www.assuremoncondo.com](http://www.assuremoncondo.com)  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



**YVES PAPINEAU**  
avocat • médiateur  
lawyer • mediator

Tél. : 514.284.3058, poste 25  
Fax : 514.284.9230

485, rue McGill, bureau 600  
Montréal (Québec)  
H2Y 2H4

[yp@papineauavocats.ca](mailto:yp@papineauavocats.ca)



**CONDO MANAGER**

**1-866-766-2069**

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

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



**BÉLANGERDALCOURT**  
Comptables agréés, société en nom collectif

2000, avenue McGill College, Bureau 1600  
Montréal (Québec) Canada H3A 3H3  
Téléphone : (514) 287-1622  
Télécopieur : (514) 287-1278  
[www.belangerdalcourt.ca](http://www.belangerdalcourt.ca)



**GESTA CONSEIL inc.**  
GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE  
ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ  
AVEC UNE ÉQUIPE DE  
PROFESSIONNELS  
DU MANAGEMENT ET DU  
BÂTIMENT

**HELENE WOODS MBA CMC**  
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : [info@gestaconseil.com](mailto:info@gestaconseil.com)

Casier postal 63 104 : (514) 616-6226  
L'Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1V6 : (514) 762-3225

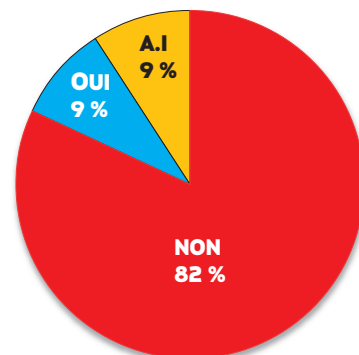
# CONDOLÉGAL.COM QUESTIONNE SES INTERNAUTES!

## VOICI LES RÉSULTATS DES 3 DERNIERS SONDAGES

# 1.

Votre déclaration  
de copropriété  
permet-elle  
la pose d'antennes  
paraboliques ?

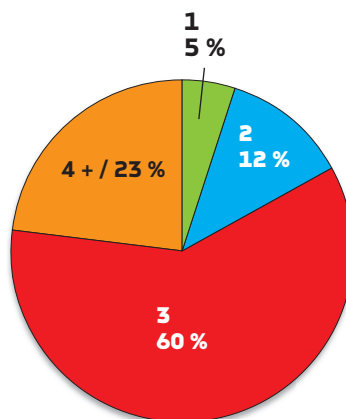
Non (82%)  
Oui (9%)  
Aucune idée (9%)



# 2.

Combien  
d'administrateurs  
y a-t-il dans votre  
syndicat ?

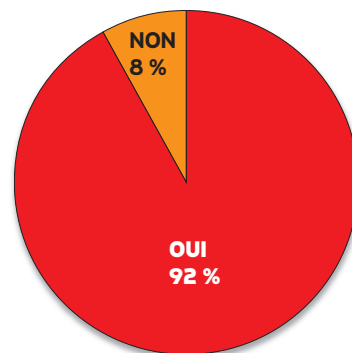
Un (5%)  
Deux (12%)  
Trois (60%)  
Quatre et plus (23%)



# 3.

Vos fenêtres  
font-elles  
de la condensation  
en hiver ?

Oui (92%)  
Non (8%)



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



Salon  
**Immobilier  
Copropriété**  
Montréal

5-7 Novembre 2010  
Place Bonaventure  
6<sup>ème</sup> édition

Après le succès de l'année dernière et des éditions précédentes, l'équipe de direction est des plus enthousiastes face à l'événement de cette année.

Devenu une référence professionnelle, ce rendez-vous annuel offre une visibilité à ses différents exposants et conférenciers et propose à ses visiteurs de plus en plus nombreux, une offre de produits, conseils, informations pratiques sur la vie de la copropriété unique au Québec.

Cette 6<sup>e</sup> édition promet d'être surprenante. C'est le ténor Marc Hervieux qui donnera sa voix en qualité de porte-parole de l'événement. **L'immobilier, un investissement durable...**

Retrouvez tout un ensemble de sujets visant à démontrer qu'une copropriété est un exercice technique, juridique mais aussi un lieu d'échanges, un état d'esprit. Découvrez également toutes les tendances déco, mobilier, aménagements et offres variées d'habitats en copropriété.

### INVITATION A NE PAS MANQUER!

**Vous êtes administrateur de copropriété?**  
Faites de votre syndicat un « cas d'étude » lors d'une conférence professionnelle et bénéficiez d'une analyse complète de votre fonds de prévoyance.

Inscrivez-vous dès maintenant sur le site  
[www.sicmontreal.com](http://www.sicmontreal.com)  
ou appelez nous au 514 878.2442

**eximmo**  
MONTRÉAL

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

- 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@eximmo.ca](mailto:jean.lauzier@eximmo.ca)

Évaluateurs conseils

Par Me Annie Lefebvre, avocate, de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

# PROGRAMME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



**DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER** en pleine ébullition, l'accèsion à la propriété demeure une plaque tournante importante du développement économique des municipalités et de la revitalisation de leurs quartiers. C'est ainsi que plusieurs municipalités, dont la Ville de Montréal et la Ville de Laval<sup>1</sup>, ont mis en place des programmes variés afin d'inciter plus particulièrement les jeunes familles à s'installer chez elles.

En effet, le printemps dernier, la Ville de Montréal a annoncé la mise en place d'un programme bonifié d'accès à la propriété pour les nouveaux acheteurs d'une unité résidentielle neuve ainsi que pour les acheteurs d'immeubles existants de deux ou de trois logements. Afin de bénéficier du programme, les personnes intéressées ne doivent pas avoir été propriétaires d'une habitation située au Québec depuis les cinq dernières années. Une aide financière de 4 500,00 \$ à 12 500,00 \$ peut être octroyée en plus d'un remboursement de 40 % à 100 % des droits de mutation immobilière (taxe de bienvenue) et ce, dépendamment du type de bâtiment acheté. Un plafond est toutefois fixé relativement au prix des habitations. À titre d'exemple, le prix maximal, extras et taxes comprises, d'une unité de copropriété neuve pour un ménage sans enfant qui achète conjointement une propriété neuve est de 200 000,00 \$.

De façon corollaire, la Ville de Montréal a mis en place un programme plus ciblé à l'égard des immeubles détenus en copropriété. Le programme « Accès-condo », qui offre une mise de fonds jusqu'à l'ordre de 10 % remboursable à la vente de la copropriété, est actuellement très populaire. Le bénéficiaire du programme devra également défrayer, lors de la vente ou de la location de son unité, une portion représentative de la plus-value du 10 % de la mise de fonds calculée à même la juste valeur marchande de l'immeuble.

Le programme, à première vue considérablement attrayant, comporte toutefois certains bémols. En effet, dans un mémoire remis à la ministre de la Justice, Madame Kathleen Weil, le 15 février 2010, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) a exprimé certaines réserves face à ce type de programme. Pour plus de précisions, le RGCCQ craint que la mise en place de ce type de programme, lequel vise à favoriser une clientèle à plus faibles revenus, engendre des complications non prévues initialement, à savoir les aléas et les frais financiers qui peuvent

résulter de l'entretien, la gestion, la trésorerie et de l'exécution de travaux visant à corriger des vices pouvant affecter les immeubles détenus en copropriété. Par conséquent, il peut être plus difficile pour ce type de clientèle de « faire face à une augmentation des charges communes » et d'être confronté à « l'impossibilité à répondre à toutes cotisations spéciale »<sup>2</sup>.

Quant à la Ville de Laval, un programme similaire à celui de la Ville de Montréal a été mis en place où les jeunes familles qui acquièrent une maison déjà bâtie ou qui se font construire une maison neuve dans les plus vieux quartiers de la Ville peuvent profiter d'une aide financière. Cette aide financière consiste en une remise sur le montant des droits de mutation immobilière (la taxe de bienvenue), majorée d'un crédit de taxes foncières sur 5 ans si la maison achetée est neuve.

En conclusion, nous pouvons constater l'attrait d'un programme d'accèsion à la propriété pour les premiers acheteurs, lesquels sont très fréquemment des locataires de longue date. De plus, dans le cadre d'une lutte chaude et serrée de la part de différents corps municipaux afin d'inciter notamment les jeunes familles à s'installer chez eux, les premiers acheteurs se trouvent dès lors fortement favorisés. Néanmoins, les prétentions du RGCCQ exprimées dans son mémoire demeurent certainement d'actualité et un programme d'information et de sensibilisation sur la nécessité de gérer correctement et de maintenir la qualité des immeubles est certainement souhaitable. ■

1 Les informations contenues au présent article ont été puisées à même les sites internet de la Ville de Montréal : [www.ville.montreal.qc.ca](http://www.ville.montreal.qc.ca) (section habiter Montréal) et de la Ville de Laval : [www.info.ville.laval.qc.ca](http://www.info.ville.laval.qc.ca) (section programmes municipaux)

2 Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Mémoire présenté à Madame Kathleen Weil, ministre de la Justice du Québec, dans le cadre des travaux du groupe de travail sur la copropriété, 15 février 2010, p. 52-53

# PYRITE, PYRRHOTITE, ET CETERA

Par Me Richard LeCouffe, avocat, de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

**IL Y A FORT À PARIER** que la grande majorité d'entre vous n'ont jamais entendu parler de *pyrrhotite*. Cependant, quelque 400 propriétaires de maisons neuves de la région de Trois-Rivières, construites entre 2004 et 2006, connaissent trop bien ce mot. En effet, les fondations de leur domicile sont affectées, depuis l'an dernier, de graves problèmes de fissuration et de gonflement. Cette détérioration rapide serait attribuable à une trop forte présence de ce minerai, ainsi que de *pyrite*, dans le béton des fondations et dalles de sous-sol.

La pyrrhotite est un composé de sulfure de fer et, comme sa tristement célèbre petite cousine pyrite, a pour caractéristique de s'oxyder et de « gonfler » sous l'effet de l'air ou de l'humidité, lorsqu'elle se retrouve en trop forte concentration. Souvent présents dans les mêmes dépôts, ces deux types de sulfure de fer se retrouvent, selon le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec, à peu près partout et non seulement dans la région de Trois-Rivières.

Dans ce cas précis, la trop forte proportion d'agrégats défectueux n'aurait pas été décelée, ou cette quantité aurait été jugée non significative par les fournisseurs (carrières, bétonnières, laboratoires de béton). Il existe en effet une norme sur le béton (CSA A-23.1, article 4.2.3.5.2), au demeurant assez floue, mais il semblerait que la réalisation de tests spécifiques sur la teneur en pyrite et pyrrhotite soit exceptionnelle sur les chantiers.

Quoi qu'il en soit, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, impliquée dans le dossier, a entrepris le processus d'étude des réclamations des propriétaires et les travaux correctifs devraient débuter au cours de l'été. D'une ampleur inégale à l'échelle canadienne, ceux-ci s'échelonnent sur une période d'au moins trois ans et nécessiteront environ huit semaines pour chaque bâtiment.

On peut se réjouir qu'il existe un plan de garantie pour aider ces consommateurs immobiliers quant à la réalisation de ces travaux.

Soulignons toutefois que le plan demeure d'application restreinte et limitée. Ainsi, ce ne sont pas tous les propriétaires touchés qui verront leur réclamation acceptée, chaque cas étant examiné en détail pour vérifier l'application du plan. Par ailleurs, ce ne sont pas tous les inconvénients qui seront indemnisés, le cas échéant.

Les sous-sols (de même que les garages, s'il en est) devront être entièrement vidés de leur contenu, aux frais des propriétaires. De même, les appareils sanitaires se trouvant au sous-sol devront être enlevés et entreposés, ainsi qu'un périmètre de 4 mètres autour des fondations dégagé, toute entrée pavée ou dalle de béton en surface enlevée, toujours aux frais des propriétaires.

De plus, outre les limitations de couverture qu'il comporte, le plan ne couvre pas les frais d'entreposage ou de relogement, ni la perte de qualité de vie ou le report d'un déménagement en raison des difficultés à vendre sa maison, dues à la présence de pyrrhotite et de pyrite.

Dans un récent Mémoire présenté à la ministre de la justice du Québec, le RGCQ critique ces plans de garantie, en raison notamment de leur non-universalité et de leur caractère restrictif. Selon le RGCQ, il serait préférable d'instaurer une surveillance obligatoire des chantiers de construction (incluant une surveillance des matériaux qui sont utilisés dans la construction) par des professionnels du bâtiment ou, à défaut, une assurance dommages décennale, qui assureraient une meilleure protection des consommateurs immobiliers.

Et comme mesure additionnelle de protection, les propriétaires devraient se doter d'une assurance frais juridiques qui, pour un coût modeste, offre une aide financière pour défrayer les honoraires de l'avocat, advenant que des recours judiciaires doivent être entrepris.

Rappelons que le Mémoire du RGCQ déposé dans le cadre des travaux du Groupe de travail sur la copropriété peut être consulté en ligne, sur le site [RGCQ.org](http://RGCQ.org). ■



## LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ



**SABINE SARTORIO-MUSZYNSKI,**  
Administrateur de biens  
à Paris 20<sup>e</sup> ardt

EN FRANCE, la profession de Syndic d'immeuble est régie par la loi du 2 janvier 1970. Pour exercer cette profession, il faut être titulaire d'une carte professionnelle qui est délivrée par le Préfet de Police pour une période de dix ans. Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui remplissent les conditions suivantes : 1° Justifier de leur aptitude professionnelle; 2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds; 3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle; 4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer.

Dans une copropriété française (un syndicat de condos), le Syndic est le seul à représenter légalement la Copropriété et, à ce titre, est tenu de faire respecter les droits et obligations des copropriétaires contenus dans le règlement de la copropriété (déclaration de copropriété), de prendre toutes les mesures conservatoires de manière à garantir aux copropriétaires qu'ils puissent occuper leur bien, d'exécuter les décisions prises par l'assemblée générale et de souscrire les contrats d'entretien. Il rend compte de sa mission devant cette même assemblée chaque année.

Le Syndic est nommé par l'assemblée générale pour une période maximale de trois années, mais, dans la pratique, son mandat est d'une année.

Depuis le décret comptable du 14 mars 2005 (mis en application en 2007), la France a adopté un plan comptable spécifique à la profession de syndic, cette disposition légale impose un formalisme dans la présentation des comptes de la copropriété (numéros de comptes, états financiers et annexes). Cette mesure a permis l'uniformisation des décomptes de nature à assurer une meilleure publicité des informations des immeubles. Toutefois, elle a rendu pratiquement impossible la fonction de syndic non professionnel ou bénévole.

Par une intense activité législative dans le domaine de la copropriété, le rôle du Syndic professionnel est devenu l'élément clé de la bonne gestion d'un Immeuble. ■

LE RGCQ



## MEMBRES CORPORATIFS

### ■ ARBRES SERVICES

Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

### ■ ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Cusson Létourneau  
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338  
Labre & Associés  
Monsieur Réjean Archambault 514 642-2000

### ■ ARCHITECTE ET INSPECTEUR EN BÂTIMENT

G.A.P.I. Immeubles Inc.  
Monsieur Georges Fallah 450 478-8807

### ■ ASCENSEURS ET ESCALIERS MÉCANIQUES

Claude Prévost & Associés  
Monsieur Claude Prévost 450 939-1360  
Schindler Ascenseur  
Monsieur Tony Arcaro 514 737-7367 p. 223

### ■ ASSURANCES

Marsh Canada limitée  
Monsieur David Thibault 514 285-5180  
Dale Parizeau Morris Mackenzie  
Monsieur Jean-François Paquet 514 868-2851  
Inversa  
Monsieur Serge Meloche 514 516-3386  
Racine & Chamberland  
Monsieur Bernard Bousseau 514 723-8078

### ■ ASSURANCE JURIDIQUE

Barreau du Québec 1 866 954-3529

### ■ AVOCATS

de Grandpré Joli-Cœur  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur 514 287-9535  
Chianetta Cloutier & Associés  
M<sup>e</sup> Stefania Chianetta 514 335-5405 p. 237  
Papineau Avocats 514 284-3058  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppetini 450 677-2772

### ■ CALFEUTRAGE ET VITRERIE

Action Calfeutrage  
Monsieur Gilles Martel 514 493-4600

### ■ CHAUFFE-EAU

Hydro Solution 1 877 353-0077

### ■ COMMUNICATIONS

Communications François G. Cellier  
Monsieur François Cellier 514 387-5586

### ■ COMPTABLES

Bélanger Dalcourt CA  
Monsieur Richard Dalcourt 514 287-1622

### ■ ÉDITEUR

Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

### ■ ENTRETIEN GÉNÉRAL D'IMMEUBLES

Distinction Plus  
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514 351-7744

### ■ EXPERTS CONSEIL – ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Techcon Building Services  
Monsieur Ian Alexander 514 637-2561

### ■ EXPERTS CONSEIL – SCIENCE DU BÂTIMENT

Amec  
Monsieur Thierry Ségard 450 973-1690  
Consultek  
Monsieur Fernand Lemay 450 661-8844

La Pointe du Conseil  
Monsieur Richard Lapointe 514 297-2492

### ■ ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Eximmo Montréal  
Monsieur Jean Lauzier 514 931-8899 p. 230

### ■ FENÊTRES

Groupe Fenestra 514 993-3333  
Monsieur Pierre Montpetit 1 800 994-6404  
FEN-MAX Portes et fenêtres  
Monsieur Réal Durand 514 883-0806

### ■ FISCALITÉ (TPS/TVQ)

KPMG 514 840-2100  
Monsieur Yves-Albert Desjardins 514 840-2123

### ■ FONDS DE PRÉVOYANCE

Cossette et Touchette Inc.  
Monsieur Réjean Touchette 514 519-1573

### ■ GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion immobilière Verticale  
Monsieur Warren Suissa 514 684-3103 p. 118

Propri-Gestion Inc.  
Monsieur David Ménassé 450 625-2210

Gesta Conseil  
Madame Hélène Woods 514 616-6226

Gestactif  
Monsieur Dominique Poulin 514 588-8911

Gestion Immobilière Gysso  
Madame Ghislaine Desroches 450 741-4075

SINAT  
Madame Nathalie Bolduc 514 830-6462

Trustcan Services immobiliers  
Monsieur Hugo Roy 514 739-2948

Valoripro  
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7117

SolutionCondo.com  
Madame Élise Beauchesne 514 448-0839

### ■ LIVRES

Wilson Lafleur  
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

### ■ NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Dry Sec  
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

### ■ NOTAIRES

de Grandpré Joli-Cœur  
M<sup>e</sup> Ginette Allard 514 287-9535

Bélanger Bisailon Meunier et associés  
M<sup>e</sup> Michel Lévesque 450 545-1024

### ■ RÉPARATIONS APRÈS SINISTRE

Entreprises Robert Larose  
Monsieur Robert Larose 450 656-0400

### ■ SOLUTIONS LOGICIELLES

Les Consultants Ingénium Inc.  
Monsieur Éric Drouin 1 866 766-2069  
SolutionCondo.com 514 448-0839

### ■ SYSTÈMES DE SÉCURITÉ, ALARMES INCENDIE

Desjardins Système de Sécurité  
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

**Remise à neuf FENESTRA<sup>MD</sup>**

une alternative au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
[www.groupefenestra.com](http://www.groupefenestra.com)

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6404

