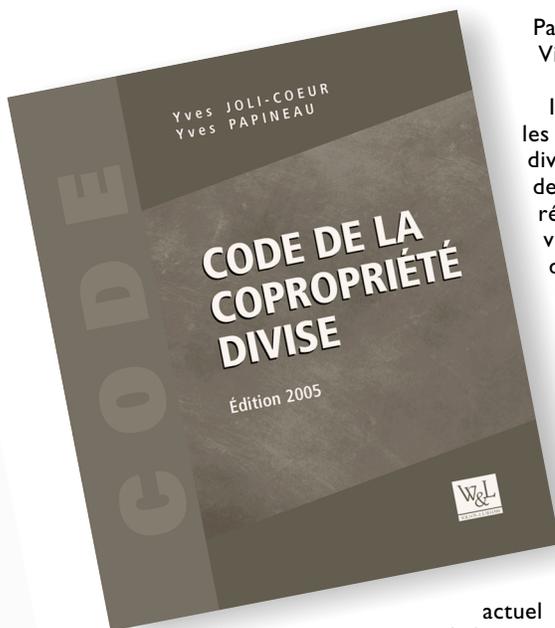




## LE CODE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE Un ouvrage de référence indispensable



Par : Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm. A.  
Vice-président et directeur général

Il me fait grand plaisir d'annoncer à tous les intervenants en matière de copropriété divise la récente publication d'un ouvrage de référence indispensable, conçu et préparé conjointement par deux avocats chevronnés, spécialistes de ce domaine du droit et collaborateurs du Regroupement, Me Yves Joli-Cœur et Me Yves Papineau.

L'ouvrage réunit et synthétise, en un seul volume, l'essentiel du droit traitant de la copropriété divise. Le lecteur y retrouve, sous chacun des articles de ces lois, un résumé de tous les principaux jugements rendus, ainsi qu'une référence aux articles des auteurs traitant de la question.

Véritable *compendium* de l'état actuel du droit de la copropriété divise, cet ouvrage s'adresse autant aux copropriétaires, gestionnaires, administrateurs ou praticiens du droit. Il permet d'obtenir, en un seul coup d'œil, réponse aux principales questions soulevées par les différentes facettes de cette modalité de la propriété, tout en orientant le lecteur vers les références pertinentes, lorsqu'un approfondissement s'avère nécessaire.

(Suite à la page 4)

UN ÉVÉNEMENT À NE PAS MANQUER  
**1<sup>ER</sup> SALON DE LA COPROPRIÉTÉ**  
23, 24 ET 25 SEPTEMBRE 2005  
**PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL**

Questions d'ordre légal?

Consultez **condo  
legal.com**

### Sommaire

3

LE BATIMENT  
Les moisissures

5

Divided co-ownership

6

L'assemblée générale annuelle  
des copropriétaires

Encart:  
LE CODE DE LA  
COPROPRIÉTÉ DIVISE  
BON DE COMMANDE

8

LA LOI  
Quand commence-t-on à payer  
les charges communes?

9

The non payment of the com-  
mon expenses

10

Tableau des membres corporatifs

Questions au niveau  
de la gestion?  
Consultez **condoliation.org**

# MOT DE L'ÉDITEUR

Chers lecteurs,

Nous voici déjà rendus au mois de juin et à notre deuxième parution du CondoLiaison pour l'année 2005. Au cours des derniers mois, le RGCQ a connu une période d'activités inégalée. En effet, le 23 avril dernier se tenait notre clinique printanière à l'Hôtel des Gouverneurs de la Place Dupuis à Montréal en présence de plus de 150 personnes. Ce fut encore une fois un grand succès et les participants ont pu obtenir réponse à leurs interrogations en consultant des professionnels sur place et ce, tout à fait gratuitement. Avec son approche novatrice, le RGCQ répond définitivement à un besoin d'enseignement auprès de ses membres. Merci donc à Monsieur André Benoit et à son équipe pour avoir organisé cet événement.

D'autre part, Madame Diane Ménard et ses collaborateurs sont à compléter la préparation de l'édition 2005 du Bottin des fournisseurs du RGCQ. Ce guide de référence vise à informer les membres des différents services offerts par les fournisseurs auprès de nos membres. Également, nous vous rappelons que le 1<sup>er</sup> Salon de la copropriété aura lieu au Palais des Congrès de Montréal les 23, 24 et 25 septembre prochain. L'horaire complet de ce premier Salon vous sera communiqué dans la prochaine parution du CondoLiaison.

Tel que mentionné en page couverture, je vous invite à vous procurer le Code de la copropriété divise. Cet ouvrage de référence remarquable écrit par deux avocats chevronnés se veut indispensable pour chaque syndicat de copropriété soucieux d'assurer une saine gestion.

En terminant, je vous incite à lire les textes de la présente édition et à les faire circuler auprès de vos copropriétaires car ils contiennent une foule de renseignements utiles.

Bonne saison estivale.

Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm.A.  
Vice-président et directeur général

**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.

Le conseil d'administration:  
M. Raymond Quimet, président  
M. André M. Benoit, vice-président  
– syndicats et copropriétaires  
M. Jean Caron, vice-président  
– gestionnaires professionnels  
M. François Vallerand, vice-président  
– membres corporatifs  
M. Sylvain D. Clermont,  
vice-président et directeur général  
Me Yves Joli-Cœur,  
secrétaire et conseiller juridique  
Me Yves Papineau,  
conseiller juridique  
M. Jan Towarnicki  
M. Jacques Girard  
Mme Luce Bergeron  
Mme Céline Corriveau  
Mme Janine Huot  
M. Yves Lécuyer

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.

Direction éditoriale :  
Sylvain D. Clermont  
Impression : Groupe Quadriscan

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**  
Téléphone : (514) 916-RGCQ (7427)  
Télécopieur : (514) 499-0469  
admin@condoliaison.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## LES MEMBRES DU RGCQ

- **Une section pour les administrateurs et les copropriétaires**  
Le RGCQ place les copropriétaires au centre de ses préoccupations. Le RGCQ est attentif aux attentes des membres des conseils d'administration élus par les copropriétaires.  
Le RGCQ développe et offre des produits et des services sur mesure à leur intention : colloques, publications, services de support et de conseils spécialisés.  
Le RGCQ se préoccupe de l'intérêt des copropriétaires et favorise l'harmonie des relations entre tous les intervenants dans la gestion des copropriétés : conseils d'administration, fournisseurs, gérants et gestionnaires professionnels.
- **Une section pour les gestionnaires professionnels**  
Le RGCQ maintient une table de concertation à l'usage des gestionnaires professionnels. Des programmes particuliers de développement et de formation sont élaborés, des colloques spécialisés sont organisés par les ressources du milieu à leur intention.  
Le RGCQ privilégie le développement des gestionnaires professionnels.  
Le RGCQ fournit aux gestionnaires professionnels une tribune pour faire la promotion de la reconnaissance de la profession, tant selon le point de vue du grand public que du contexte législatif.
- **Une section pour les membres corporatifs et professionnels**  
Le RGCQ s'entoure d'un réseau de professionnels et d'entreprises spécialisées qui adhèrent à sa mission.
- **Conditions d'adhésion**  
**LE SYNDICAT**  
Lorsque le syndicat adhère à titre de membre, l'adhésion s'étend à tous les administrateurs qui forment le conseil d'administration ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires.  
**LE GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL**  
Occupant la fonction de gérant ou de gestionnaire professionnel d'une copropriété.  
**LES CORPORATIONS ET LES FOURNISSEURS DE SERVICES**  
Les corporations et les fournisseurs dont la mission est complémentaire à celle du RGCQ sont invités à devenir membre.

## Fiche d'adhésion

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Nom                       | _____ |
| Adresse personnelle       | _____ |
| Ville                     | _____ |
| Province                  | _____ |
| Téléphone                 | _____ |
| Nom de la copropriété     | _____ |
| Adresse de la copropriété | _____ |
| Ville                     | _____ |
| Province                  | _____ |
| Code postal               | _____ |
| Téléphone                 | _____ |
| Télécopieur               | _____ |
| Courriel                  | _____ |

**Cotisation annuelle** : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs à compter de 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :  
**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**  
2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3  
Télé. : (514) 916-RGCQ (7427) • Téléc. : (514) 499-0469 • admin@condoliaison.org



**Fen-arts-tech inc.**  
Les spécialistes du recouvrement en aluminium de vos fenêtres en bois  
**Marc Neveu**  
Propriétaire  
Bur. : (450) 664-1733  
Sans Frais : 1 877 664-1733  
Fax : (450) 664-7133  
www.fenartstech.com  
R.B.Q. 8305-678809  
Siège social: 5045, Boul. Lévesque Est - Laval - (Qc) - H7C 1N3

# Les moisissures

Georges Fallah, architecte  
Président  
G.A.P. Immeubles Inc.

Il est temps de faire le grand ménage?  
Si vous détectez dans votre condo des endroits où il y a des moisissures, il faut agir sans délai...

## Où se retrouvent-elles?

Elles se développent dans les endroits les plus humides. Le sous-sol (entrepôt) est l'endroit de prédilection puisque c'est souvent le lieu le plus humide. On les reconnaît à leur odeur très caractéristique et souvent on dit que « ça sent le moisi ».

En d'autres lieux, on fait grand cas de l'étanchéité des bâtiments : confort versus humidité. L'un des premiers endroits où l'on peut retrouver les moisissures dans la propriété, c'est autour des fenêtres, là où la condensation est la plus importante. Par mesure de prévention, il serait bon de vérifier s'il y a présence de condensation autour des fenêtres et d'essuyer l'eau si cela s'avère nécessaire.

Il est bon de noter que les moisissures peuvent se développer à peu près n'importe où, que ce soit sur le plastique, le bois, les tissus ou le placoplâtre.

## Comment les reconnaît-on?

Elles peuvent se présenter sous la forme de taches, de jaunissement ou encore de ternissure. D'où l'importance de faire le grand ménage en nettoyant à fond.

## Pourquoi est-ce si important de s'en débarrasser rapidement?

Mon expérience personnelle m'a appris à m'en méfier lorsqu'à leur contact, des difficultés respiratoires sont survenues très rapidement. Pourtant, je ne suis pas quelqu'un spécialement sensible au niveau respiratoire.

## Comment donc les faire disparaître?

D'abord et avant tout : TROUVER D'OU VIENT LE PROBLÈME. Bien souvent, il sera même nécessaire d'ouvrir le mur parce que la source des moisissures sera localisée derrière le placoplâtre.

- Je ne saurais trop vous recommander le port d'un masque jetable. Si les travaux de nettoyage nécessitent plus de temps que prévu, utiliser un masque à filtre jetable. Ce dernier est beaucoup plus efficace.
- Toujours s'assurer que l'aération est adéquate là où vous travaillez. S'il n'y a pas de fenêtre, utilisez un ventilateur pour procéder à un changement d'air efficace.
- Si vous utilisez un aspirateur central, assurez-vous que la sortie se trouve à l'extérieur pour que les spores ne soient pas en suspension dans l'air ambiant, car ils sont minuscules. Il faut donc utiliser l'aspirateur tout en douceur pour ne pas déloger les spores qui, en suspension, risquent de vous causer les problèmes respiratoires si vous êtes le moins sensible.

- Seuls les agents de blanchiment au chlorure détruisent les moisissures par contact.
  1. Toujours porter des gants lorsqu'on manipule ces produits;
  2. Pour les taches légères, appliquer dessus le produit dilué puis nettoyer efficacement toute la surface.  
Mélange pour le nettoyage :  
4 parties d'eau/1 partie agent blanchiment au chlorure/1 petite quantité de liquide à vaisselle, **SANS AMMONIAC\***.
  3. Ah les tapis! Source commune des mauvaises odeurs! Si l'odeur perceptible est légère, saupoudrer généreusement la surface de bicarbonate de soude et faire pénétrer à l'aide d'une brosse. Laisser ainsi 3 ou 4 jours avant d'y passer l'aspirateur. Vous pourrez appliquer le même traitement aux meubles rembourrés. Et puis, s'il vous est possible de sortir des objets à l'extérieur, le bain de soleil peut être très efficace. Si rien de tout cela ne fonctionne, vous devez envisager de vous en débarrasser.

## Quelques conseils à mettre en application pour aider à maintenir une humidité relative adéquate :

- Se procurer un hygromètre permettant de connaître le taux d'humidité ambiante et ainsi pouvoir intervenir d'une façon ou d'une autre.
- | Température extérieure (degré celsius) | Taux d'humidité intérieure souhaitable |
|--|--|
| -30° ou moins                          | 15 %                                   |
| -30° à -24°                            | 20 %                                   |
| -24° à -18°                            | 25 %                                   |
| -18° à -12°                            | 30 %                                   |
| -12° et plus                           | 40 %                                   |
- Soulever les rideaux qui camouflent souvent des taches au pourtour des fenêtres.
  - Aérer adéquatement toutes les pièces et porter une attention particulière aux salles de bain.
  - Être vigilant à l'apparition de taches aux couleurs douteuses.
  - Si cela s'avère nécessaire, prévoir un déshumidificateur.
- Avant de terminer, nous aimerions attirer ici votre attention sur la source la plus commune de moisissures dans notre quotidien : le linge de table. Vous êtes à la chasse aux moisissures? Soyez sensibilisé au fait que cette « arme dangereuse » est directement reliée à tout ce que vous ingurgitez. Un conseil : nettoyez-le avec un savon, rincez efficacement, puis étendez-le afin qu'il sèche rapidement.
- Ne lésinez surtout pas avec les moisissures car leur croissance ne s'arrêtera pas... Seuls la destruction totale et un milieu équilibré pourront venir à bout de ces micro-organismes indésirables. Dans le doute, surtout n'hésitez pas à contacter un spécialiste ayant l'expertise appropriée à ce domaine très particulier pour qu'il puisse localiser la source du problème et la neutraliser : votre santé peut en dépendre!

\* Le mélange d'ammoniac et d'un agent de blanchiment dégagera un gaz à base de chlorure très nocif. Il ne faudra donc jamais mettre ces deux agents en contact.

# LE CODE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE (suite de la page 1)

Me Yves Joli-Cœur est connu dans le domaine de la copropriété divise depuis plus de 20 ans. Il a déjà enseigné, publié de nombreux articles et donné des entrevues sur le sujet, s'adressant autant aux juristes qu'au grand public. Il est également l'instigateur et le fondateur du site internet [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com), l'un des premiers sites Internet québécois dédiés à la copropriété divise et est secrétaire du Regroupement.

Me Yves Papineau pratique le droit depuis 1979 et est spécialisé en droit immobilier et en droit de la copropriété divise. Auteur d'articles et d'un livre, conférencier devant ses confrères et le grand public, chroniqueur et enseignant, Maître Papineau est également

médiateur accrédité auprès du Barreau du Québec et du Conseil de la copropriété du Québec. Il est aussi conseiller juridique de notre Regroupement.

L'ouvrage de Me Joli-Cœur et Me Papineau comble un vide et constitue un outil inestimable pour toute personne que le sujet de la copropriété divise au Québec intéresse.

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec souligne donc l'apport que cet ouvrage constitue et remercie les auteurs pour leur contribution à une meilleure compréhension du droit.



Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5

ERIC GUILBAULT  
Tél.: (514) 284-7680  
Fax: (450) 664-1927



GROUPE LYRAS

ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

Annie St-Georges

Courtier en assurance de dommages

[annie.st-georges@groupepyras.ca](mailto:annie.st-georges@groupepyras.ca)

Téléphones

(450) 434-1133 poste 226

(450) 434-1132

1 800 667-8012

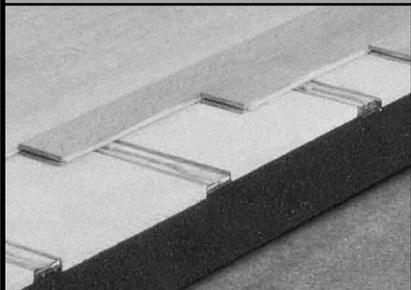
Télécopieur

(450) 433-7583

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

1400, Grande Allée  
Bureau 201  
Boisbriand (Québec) J7G 2Z8

CARPETTE  
MULTI  
DESIGN



## Harmony

Système de plancher acoustique

Depuis plusieurs années, nous sommes à la recherche du revêtement de bois idéal pour nos condominiums possédant des planchers de béton. Deux choix s'offrent à nous : plancher pré-usiné (Engineered) ou plancher de bois franc de 3/4 de pouce. Cependant, ce dernier devrait être installé sur deux contreplaqués et une membrane d'une épaisseur totale d'approximativement 2 pouces, afin d'obtenir une acoustique convenable.

HARMONY, le premier système de plancher acoustique permettant d'installer une planche de bois franc de 3/4 de pouce directement sur le béton, ne nécessite aucune préparation du sol au préalable. Ce système approuvé et testé nous procure un FIIC de 63 et possède une hauteur totale de 7/8 de pouce, bois inclus. Facile à installer et peu coûteux, il procure également une excellente insonorisation ainsi qu'une hauteur logique pour toute rencontre avec un revêtement de céramique.

Importateur de bois exotique. Agent distributeur.

Pour toute information supplémentaire ou documentation, vous pouvez communiquer avec nous.

Carpette Multi-Design & Boutique Origine, 8134 A, Boul. Décarie, Montréal, QC, H4P2S8  
T. 514.344.8877 F. 514.733.6799 [cmd@carpettemultidesign.com](mailto:cmd@carpettemultidesign.com)

# DIVIDED CO-OWNERSHIP: THE (VERY) BASIC LEGAL CONCEPTS

by Serge Abud, lawyer at the PAPINEAU ET ASSOCIÉS law firm.

If you already own a condominium or if you are interested in acquiring one, you should be prepared to let some new words or expressions enter your vocabulary. Here are a few of them:

«Divided co-ownership» is the official legal term that is used to designate condominiums as a *type of property*. It is called «divided» because a single item, in this case an immovable or a building, is precisely divided between the rightful owners of its fractions. Each one of them owns his own *physical* division, which, for our purposes, is an apartment inside the said building. By opposition, undivided ownership of a building would happen when a certain group of persons would only own an abstract *share* of it that does not correspond to any physical portion of the immovable. Divided co-ownership involves some necessary undivided co-ownership in order to work properly. Indeed, according to Section 1046 of the *Quebec Civil Code*, each co-owner has an undivided right of ownership in the common portions.

Those common portions are those indispensable and commonly owned parts of the building which allow each individual owner to use the building without trespassing each others' property. They include the grounds, the hallways, stairways, parking areas, etc.

A description of the private and common portions and of the building can be found in the declaration of co-ownership, an absolutely fundamental document that is some sort of social contract binding all the divided co-owners together with all the inevitable compromise implied. This declaration is also much more. First of all, the divided co-ownership of a building can only be established through the publication of a declaration at the Land Registry. It must therefore include the act by which the co-ownership is constituted. The law states that the declaration must be in the form of a notarial act. The description and the relative value of each private fraction must also be included in this complex document.

The importance of reading the whole text of the declaration from beginning to end cannot be overstated: when you buy a condominium, you agree to abide to everything (legal) that's in there. Also, and very importantly, most of the by-laws of the building are included in the declaration. Other by-laws can also be added as time passes. These are all the rules according to which the co-owners agree to conduct themselves in this micro-society they are forming. The by-laws also include the rules by which the building is to be operated and administrated.

The declaration of co-ownership must also include a definition of the destination of the immovable. The destination of the immovable is the definition of what is most essential about the building for the co-owners. The most obvious and common examples of this is the definition of the immovable as «residential», «commercial» or «industrial».

It is a frame that protects individual co-owners against the abusive decisions that could be taken by the majority and the community of the co-owners against possible abuses by individual co-owners. For example, you could be forbidden from practicing psychotherapy in your apartment since your immovable has a residential (as opposed to *commercial*) destination. It has been decided by the Superior Court that the residential destination of an immovable was not sufficient in itself to justify the forbiddance of domestic animals. Co-owners wishing to emphasise absolute tranquility as an essential part of their building could modify its destination accordingly then forbid on this basis domestic animals that could be noisy. As another example of this, some co-owners could propose to change the destination of the immovable in order to make the ground level commercial. As stated by Section 1098 of the *Civil Code*, in all cases where the destination of the immovable is changed, a much stronger majority than the one currently needed to reach usual decisions must be obtained.

Living in a condominium involves a fair share of deliberative democracy. Here, the social body is a moral person named «the Syndicate». As with most moral persons, the decision process in the Syndicate is divided between the co-owners and an elected executive organ (the board of directors). Some of the rules applying to them can be found among sections 1039 to 1109 of the *Quebec Civil Code*, sections that deal specifically with divided co-ownership.

The future owner of a condominium, should also be prepared to pay his monthly share of the common expenses arising from the co-ownership, based on the relative value of his or her fraction. A contribution to the contingency fund is also mandatory. This fund must be established by the Syndicate in order to cover the costs of major repairs to the common portions of the building or their replacement. If a co-owner fails to pay his share of the common expenses and/or of the contingency fund for a period of three months or more, he can lose his voting rights at the assembly. After a default of only thirty days, a legal hypothec can be registered by the Syndicate on a co-owners' fraction.

**LE logiciel spécialisé pour la gestion des  
syndicats de copropriétés.**

**Au service des gestionnaires  
de copropriétés depuis 1992**

**Condo  
Manager**

Tél.  
courriel  
WEB

819-868-2069  
info@condomanager.com  
www.condomanager.com

# L'assemblée générale annuelle des copropriétaires: Les documents à joindre à l'avis de convocation

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion<sup>1</sup>

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires doit se dérouler dans un cadre rigoureux. Ce n'est pas seulement un exercice de routine qui permet aux copropriétaires de faire une rencontre sociale. L'assemblée générale des copropriétaires constitue l'expression d'un organe décisionnel essentiel au fonctionnement d'un syndicat de copropriété.

Pour les petites copropriétés, la procédure consiste à obtenir d'une façon tacite le renoncement de tous les copropriétaires, permettant ainsi d'éviter, lorsque cela est possible, les lourdeurs des formalités habituelles quant à la tenue des assemblées. Les copropriétaires communiquent entre eux sans trop de formalisme et se réunissent souvent sur-le-champ. La plupart du temps, tous les copropriétaires concernés sont présents. Il suffira à une personne d'écrire la résolution qui exprime la volonté de l'assemblée et obtenir la signature de toutes les personnes habiles à voter pour lui donner la même valeur que si elle avait été adoptée lors d'une réunion d'une assemblée des membres formellement convoquée.

Par contre, dans les plus grandes copropriétés, l'utilisation de cette procédure simplifiée deviendrait lourde et totalement inefficace. Il est donc important de procéder formellement selon les exigences de la loi.

Nos relations avec plusieurs syndicats nous révèlent qu'un très grand nombre d'entre eux n'appliquent pas avec rigueur toutes les exigences de la loi sur la façon de procéder à l'avis de convocation et plus particulièrement à propos des documents à joindre à y joindre.

Le Code civil du Québec indique très clairement les informations à fournir:

«Article 1087 - *L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.*»

Le but de ces exigences est de donner l'heure juste à tous les copropriétaires. Cette qualité d'information permettra aussi aux copropriétaires qui choisiront de se faire représenter par une autre personne en donnant un mandat, aussi appelé procuration, d'avoir un éclairage suffisant. Ainsi, ils pourront orienter le vote de leur mandataire en conséquence.

Lorsqu'un copropriétaire décide de contester une décision de l'assemblée, le premier élément que son procureur vérifiera sera la qualité des informations qui avaient accompagné l'avis de convocation.

## L'état des résultats de l'exercice écoulé et du bilan

La loi indique que le syndicat doit produire des états financiers. Par contre, elle ne mentionne aucune exigence quant au format de présentation des états financiers et par qui ils doivent être préparés.

Certains syndicats produisent des états financiers vérifiés. Ils retiennent les services d'un comptable membre de l'Ordre des comptables agréés du Québec ou un comptable membre de l'Ordre des comptables généraux licenciés du Québec. Sauf si la déclaration de copropriété en fait une exigence, ce n'est pas obligatoire.

Le conseil d'administration du Syndicat peut produire lui-même les états financiers ou confier le travail à une autre ressource qui a des connaissances suffisantes en matière de finance et de comptabilité. Cette personne pourrait être un copropriétaire volontaire.

## L'état des dettes et créances

Les états financiers feront mention des dettes telles que, l'hypothèque sur l'appartement du surintendant qui normalement appartient au syndicat, les emprunts bancaires ou autres obligations financières au passif du syndicat.

L'état des créances se compose de montants dus au syndicat. Ce sont les copropriétaires qui sont habituellement redevables au syndicat. La loi ne précise pas de détails à fournir, mais indique clairement que les copropriétaires en assemblée générale peuvent connaître l'information qui peut être divulguée de façon factuelle, sans expression d'opinion et sans nécessairement identifier les copropriétaires délinquants.

**Notre réseau de franchisés  
en fait**

**Plus** pour vous

Une formule innovatrice pour l'entretien  
ménager de votre immeuble

Jean-Pierre Takacs  
Directeur des ventes  
Tél. : (514) 351-7744 #320  
jp@distinction.ca

**DISTINCTION Plus**  
LA FORCE DU RÉSEAU

### Le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel d'un syndicat de copropriété comporte normalement trois volets distincts :

1. Les charges résultant de la copropriété, ce sont les frais fixes qui reviennent annuellement.
2. Les charges résultant de l'exploitation de l'immeuble, ce sont les frais variables.
3. Les allocations à verser au fonds de prévoyance.

L'assemblée annuelle doit recommander l'adoption du budget de l'année à venir et il est conseillé d'établir des budgets «pro forma» pour les deux années suivantes, c'est-à-dire des budgets que le conseil prévoit pour ces deux années. Si des budgets «pro forma» ne sont pas établis, il sera plus difficile pour le syndicat, durant son année d'exercice budgétaire, de faire inscrire, pour une période de trois ans, une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire en défaut, comme le lui permet la loi.

Quant au budget du fonds de prévoyance, il est établi pour faire face aux réparations majeures prévues et aux remplacements des parties communes planifiés en fonction d'un plan estimatif préparé par le syndicat qui, de préférence, aura eu recours à une expertise recon nue.

### Les projets de modification à la déclaration de copropriété

Un texte précis de tout projet de modification à la déclaration de copropriété doit être soumis. Le but de cette disposition est de s'assurer que tous les copropriétaires possèdent à l'avance le libellé du projet proposé à l'assemblée. Chacun pourra se renseigner et se préparer en conséquence.

Lors des discussions en assemblée, des amendements au texte du projet pourront cependant être apportés et votés. L'assemblée vote, par la suite, sur le mérite de l'amendement et sur son texte final.

### Les notes sur les modalités de tout contrat proposé et de tous travaux projetés

Il s'agit d'inclure une liste des contrats à venir avec une note explicative pour chacun d'eux. Cette dernière devrait simplement consister en un court texte qui donne les grandes lignes du projet et qui en limite la portée.

Nous observons une grande faiblesse quant à cet aspect particulier. À titre d'exemple, un syndicat qui inscrirait à son ordre du jour d'assemblée générale le sujet «Rafraîchissement de la décoration des corridors» sans plus d'explication aura induit en erreur ses copropriétaires, car ces derniers auront la surprise d'apprendre lors de l'assemblée qu'il s'agit d'un projet de remplacement des tapis des corridors, de la réfection de la tapisserie, du remplacement du système d'éclairage et du remplacement des cadrages de portes, pour un coût total de 150 000\$.

En l'absence de toutes les informations obligatoires, certains copropriétaires mécontents pourraient en profiter pour critiquer ouvertement le travail des membres du conseil, allant même jusqu'à insinuer qu'ils sont de mauvaise foi et qu'ils ont volontairement retenu les informations par stratégie.

Il sera toujours rentable de bien suivre les règles du jeu et ainsi de ne pas assujettir la copropriété à des débats improductifs et inutiles. La transparence aura toujours sa place lorsqu'il s'agit de maintenir l'harmonie dans la copropriété.

I. Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du «Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec.» Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article.



# ARBO-CONSEIL

## Claude Carpentier

Arboriculteur - Conseil  
B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts  
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne, J6Y 1C2, Tél. : (450) 430-1495  
Cell. : (450) 602-1219 Fax. : (450) 430-9638

## MANUEL DE GESTION

Par Me Marie Trudel et M. André Benoît

Visitez le site [www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)  
pour consulter la liste des sujets traités

Pour commander au coût de 60,00 \$ (incluant TPS et livraison)  
Tel : 450-689-2322 Courriel : [dianecmenard@videotron.ca](mailto:dianecmenard@videotron.ca)



## Spécialiste en conduits de sècheuse

### (514) 337-5111

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



**Richard Lapointe, Ing.**  
Directeur Régional de Montréal

Le Groupe IRC Inc.  
1, rue Holiday, Tour Est, Niveau 5  
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N3

• FOND DE PRÉVOYANCE

• EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT

Tel.: (514) 693-9112 • Fax : (514) 745-3222 • Cell.: (514) 297-2492  
[rlapointe@battensears.com](mailto:rlapointe@battensears.com) [www.ircgroup.com](http://www.ircgroup.com)

MONTREAL • OTTAWA • MISSISSAUGA • LONDON • VANCOUVER

# QUAND COMMENCE-T-ON À PAYER LES CHARGES COMMUNES?

Par: Me Yves Papineau

Il est fréquent de constater, au début de la copropriété, que les charges communes sont payées sui vant la décision de tous et chacun, sans tenir compte de la loi. À compter de quand ces charges doivent être payées et par qui?

## LES CHARGES COMMUNES

Le syndicat de copropriétaires naît de la publication de la déclaration de copropriété. (art. 1039 C.c.Q.) et la déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets à compter de son inscription. (art. 1062 C.c.Q.).

Il est prévu à l'article 1064 C.c.Q. que chacun des copropriétaires contribue en proportion de la valeur relative de sa fraction aux charges résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance, sous réserve de charges particulières quant aux parties communes à usage restreint.

Que ce soit le promoteur ou le copropriétaire, tous doivent donc contribuer aux charges communes et ce, dès la publication de la déclaration.

## LE FONDS DE PRÉVOYANCE

À l'article 1070 du C.c.Q., il est prévu que le syndicat doit constituer un fonds de prévoyance. L'article 1064 C.c.Q. prévoit que chacun des copropriétaires doit y contribuer.

Cette obligation commence aussi dès la publication de la déclaration et en conséquence, tous doivent contribuer à ce fonds dès la publication de la déclaration.

### Pour les copropriétaires

La contribution aux charges prévue à la loi n'a rien à voir avec les promesses du promoteur ou l'état de l'immeuble, mais avec le syndicat.

Que l'immeuble soit prêt ou non, terminé ou à être terminé, cela n'a rien à voir avec le budget qui a été décidé et qui est nécessaire pour l'opération du syndicat. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de tapis dans le hall d'entrée, qu'il ne faut pas payer le concierge, payer les frais de la tonte de la pelouse ou le chlore pour la piscine.

En principe, les copropriétaires ne devraient pas payer la totalité du prix de vente pour leur unité s'ils n'ont pas obtenu la totalité de la contrepartie de la part du promoteur. L'acheteur pourra donc faire conserver par le notaire, en fiducie, une partie raisonnable du prix de vente en attendant que le promoteur ait accompli la totalité de ses obligations, mais en attendant, il doit payer la totalité des charges au syndicat.

Il faut quant même comprendre que le promoteur ne peut pas toujours terminer l'immeuble et ce, pour de multiples raisons, avant de le livrer au copropriétaire et en certains cas, il est donc normal d'attendre certaine finition.

Il n'y a donc pas lieu à des retenues à tout prix surtout si le promoteur a déjà fait ses preuves.

### Pour le promoteur

Le promoteur est propriétaire de toutes les fractions invendues dès la publication de la déclaration et, en conséquence, il doit payer les charges communes même s'il n'en jouit pas et ne peut les utiliser.

Il n'est donc pas question pour le promoteur d'attendre, avant de contribuer, qu'il se départisse de l'administration ou que les copropriétaires obtiennent l'immeuble complètement terminé avant de procéder à quelque paiement que ce soit.

### Pour les administrateurs

Les administrateurs ont le devoir de gérer le syndicat conformément à la loi et dans l'intérêt du syndicat. Tout administrateur qui ne respectera pas ces obligations entraînera sa responsabilité personnelle.

Le promoteur qui est souvent une entité juridique corporative disparaît souvent avec la fin des ventes, mais les administrateurs nommés par les promoteurs, eux subsistent et pourraient être appelés à payer personnellement ce que le promoteur n'aura pas payé.

Lors de la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le nouveau conseil d'administration doit s'assurer que le fonds de prévoyance existe et que les contributions qui devaient y être faites ont été faites. Le syndicat a un recours contre tous copropriétaires qui n'y auraient pas contribué pour les sommes qu'ils auraient dû y contribuer.

Il y aurait lieu pour le nouveau conseil d'administration de prendre les procédures immédiatement après leur élection pour s'assurer que le syndicat puisse recouvrer les charges communes et les charges dues au fonds de prévoyance.

Il faut se rappeler aussi que le montant minimum de la cotisation au fonds de prévoyance est de cinq pourcent de la contribution aux charges communes (art. 1072 C.c.Q.), mais que le montant doit correspondre au coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes (art. 1071 C.c.Q.) qui sera souvent plus élevé que le cinq pourcent.

## CONCLUSION

Il faut respecter ces dispositions impératives de la loi, car la Cour supérieure<sup>1</sup> nous l'a rappelé récemment en ordonnant au syndicat des copropriétaires de reconstituer son fonds de prévoyance en exigeant toutes les cotisations minimales qui auraient dû être appelées à verser pour les quatre années antérieures.

<sup>1</sup> Tremblay c. Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude, C.S.M. no. 500-05-060359-005, le 25 février 2005, j. Jeannine M. Rousseau

# The non payment of the common expenses: Application to the Small Claims Court

By: Me Marie Trudel, lawyer et André M. Benoît, management consultant <sup>1</sup>

The most accessible recourse for the recovery of the expenses arising from the co-ownership and from the operation of the immovable and the contingency fund from a non-cooperative co-owner is the institution of an action in the Small Claims Court. If the co-owner does not pay, despite a judgment in favor of the Syndicate, the latter will then have to resort to the services of a lawyer who will advise the Syndicate as to its options in order to ensure the protection of its rights and ultimately, the recovery of the monies due to the Syndicate.

The access to the Small Claims Court is not complicated. The Syndicates are legal persons and as such, they have access to the Small Claims Court under the following conditions:

- a) The debt of the co-owner is 7 000 \$ or less, exclusive of interests;
- b) Not more than five persons are employees of the Syndicate at all times during a period of 12 months preceding the application to the Small Claims Court; the Syndicate must file a written declaration to that effect.
- c) The Application must be filed at the office of the Small Claims Court in the location where the defaulting co-owner has his residence.
- d) The co-owner must reside in the province of Quebec or his place of business must be located the province of Quebec.

In cases that exceed the sum of 7 000 \$, the Syndicate must file an action in the Court of Quebec through an attorney; the jurisdiction of the Court of Quebec is from 7 000 \$ through 69 999 \$.

The objective is to obtain a judgment in favor of the Syndicate and to have that judgment executed. The quality of the proof is important: the Syndicate has to prove its right to the amount claimed and it will file in the Court the following documents:

- a) A copy of the declaration of co-ownership, that constitutes the proof of its existence. Indicate, when applicable, the procedure of assessment and collection of contributions to the common expenses, the by-laws concerning the administrative fees, interests and other penalties.
- b) Preferable, but not essential, a copy of the last annual report filed at the office of the "Registraire des entreprises"; this document establishes and confirms that the Syndicate is a legal person that is duly registered and it indicates the names of the current board of the directors.
- c) A copy of the budget for the relevant financial period; that has been forwarded with the notice of meeting before the annual general meeting of the co-owners.
- d) A copy of the minutes of the meeting of the co-owners during which the budget has been submitted for the consultation with the general meeting of the co-owners and has been commented or recommended for approval by the co-owners. Normally the nomination of the directors as designated by the members appears on such minutes;

- e) A copy of the extract of the minutes of the meetings of the board of directors indicating the decision of the board establishing the contribution for the common charges "fixes" the contribution for the common charges.
- f) A copy of the notice of contribution to the defaulting co-owner that indicates the amount of his contribution and the date when the contribution is due.
- g) A copy of a formal letter of demand by the Syndicate notifying the co-owner that it will proceed before the Courts; this letter should be accompanied by statements of accounts (or reminders) that had been sent to the co-owner; the statements of account must clearly show the amounts of the common expenses due, the interest if any and the administrative fees as provided for in the by-laws of the immovable.
- h) A resolution of the board of directors that gives a mandate to one of its directors to represent the Syndicate before the Small Claims Court. A manager can also represent the Syndicate if he is bound exclusively to the Syndicate under a contract of employment.
- i) It is to be noted that before the Small Claims Court, a party may produce a written statement in lieu of an oral testimony and without the presence of the witness. But this statement must be filed at the office of the Court at least 15 days before the hearing.

By strictly abiding by these requirements, the evidence should be complete and sufficient and in all likelihood, the defaulting co-owner will not be able to invoke a procedural fault or an error in the assessment and collection of contributions to the common expenses.

If, after the rendering of a judgment in favor of the Syndicate (there is no appeal in the Small Claims Court) the co-owner does not pay the amounts to which he has been condemned by the Court, the Syndicate will then have to resort to a lawyer who will counsel the Syndicate as to the most appropriate measures of execution such as a seizure after judgment or the inscription of a legal hypothec to secure its claims.

As for any other judgment, the procedures of execution of a judgment in the Small Claims Court extend also to the seizure of personal assets and of salaries.

<sup>1</sup> - This article is a free translation by Mtre Marie Trudel of the French article published in the "Manuel de Gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec", co-authored by Me Marie Trudel and Mr. André M. Benoît.

## MEMBRES CORPORATIFS

### Arboristerie :

- Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

### Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

### Ascenseurs

- Ascenseurs Vertec  
Monsieur Richard Delisle 450-963-7277

### Assurances :

- Martin Assurances  
Monsieur Euclide Cyr 514-374-9600
- Dale Parizeau LM  
Monsieur François Vallerand 514-868-6805
- Le Groupe Lyras  
Madame Marie-France Lyras 1-800-263-2705

### Avocats :

- De Grandpré Joli-Cœur  
Me Yves Joli-Cœur 514-287-9535
- Me Marie Trudel 514-875-6789

### Câblodistribution :

- Vidéotron  
Monsieur Claude Sénéchal 514-380-7271

### Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons  
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

### Conciergerie :

- Distinction Plus  
Monsieur Robert Langlais 514-351-7744

### Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

### Évaluateurs :

- B.D.B. Évaluateurs  
Monsieur Luc Delorme 514-931-7999

### Expert Conseil – Science du Bâtiment

- Consultek  
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844
- Le Groupe IRC Inc.  
Monsieur Richard Lapointe 514-693-9112

### Extermination :

- Adéla Services Préventifs  
Monsieur Serge Bureau 514-852-9800

### Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre  
Monsieur Pierre Montpetit 514-933-3333

### Fenêtres - Recouvrement de fenêtres de bois en aluminium

- Fen-arts-tech Inc.  
Monsieur Marc Neveu 450-664-1733

### Gestion Immobilière :

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

### Ingénieurs :

- Les Consultants L.B.C.D.  
Monsieur Luciano Piciaccia 514-339-1500

### Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro  
Monsieur Denis Provencher 450-433-9938

### Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-7680

### Nettoyage de conduits de sécheuse

- Dry-Sec  
Monsieur Claude Couture 514-337-5111

### Planchers de bois franc :

- Multi-Carpette Design  
Monsieur Benoît Bouchard 514-344-8877

### Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H<sup>2</sup>O Inc.  
Monsieur Aldei Gagnon 450-669-4430

### Solutions logicielles :

- Les Consultants Ingénium Inc.  
Monsieur Éric Drouin 1-866-766-2069

### Tapis :

- Guilbault ChemDry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005



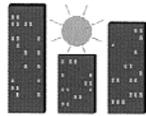
R.B.Q. # 8258 - 8047-13

ENTRETIEN - RÉPARATION  
MODERNISATION - INSTALLATION  
SERVICE 24 HEURES

**Richard Delisle**

1099, Teasdale  
Laval, Québec H7K 3W5  
ascvertect@videotron.ca

Tél.: (450) 963-7277  
Fax: (450) 625-8499  
Ext.: 1 888 963-7277



**PROPRI  
GESTION INC**

Courtier immobilier agréé

**David Ménassé, M.Sc.**  
Directeur, Gestion des copropriétés  
E-mail: davidmenasse@propri-gestion.com

321, boul. Curé-Labelle, Laval (Québec) H7L 2Z9  
Tél. : (450) 625-2210 • (514) 843-8481 • Fax: (450) 625-2781  
Site web : www.propri-gestion.com



**Luc Delorme B.A.A. , É.A.**  
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200  
Montréal (Québec)  
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)  
Fax: 514.931.7911

Internet: www.bdb-qc.com  
Email: luc@bdb.qc.ca



**Marie TRUDEL, avocate-avocate**  
Médiatrice accréditée – Certified Mediator

Place du Canada  
1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 1900, Montréal (Québec) H3B 2N2  
Tél./Tél.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax: (514) 939-7791 / (514) 981-5601  
trudel.marie@videotron.ca



## Estimation des besoins du Fonds de Prévoyance par un expert qualifié

Trop d'administrateurs de syndicats de copropriété ont l'impression que de confier l'exercice d'estimation de leur fonds de prévoyance à une firme d'ingénieurs en bâtiment n'est pas réellement nécessaire. Il est toujours plus sage de prévenir que de guérir. L'accès à l'expertise est toujours rentable.

- La démarche proposée par une firme d'ingénieurs comme la nôtre vous assure d'une inspection détaillée du bâtiment accompagnée d'une estimation des coûts des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes répartie sur les trente prochaines années.
- Nous inspectons tous les éléments du bâtiment, de l'asphalte jusqu'au toit. Après observation, l'état de l'équipement ou de la composante est évalué, le coût de remplacement est attribué et un délai de remplacement est diagnostiqué. Un examen des composantes peut comprendre les équipements mécaniques et électriques, les systèmes de ventilation, les murs de fondation, les stationnements intérieurs, les portes et les fenêtres, la toiture, la piscine, le pavage ainsi que les réservoirs de mazout et toute plomberie apparente.
- Lorsque le conseil d'administration du syndicat ou son gérant mandate un de nos experts pour entreprendre cette étude, notre bureau fournira une charte des besoins financiers à prévoir pour les trente années à venir. De cette façon, les copropriétaires sont assurés que les estimations des coûts seront calculées en fonction des caractéristiques distinctives de l'immeuble et non pas selon une formule comptable basée sur un pourcentage de la valeur du bâtiment. Ainsi les coûts prévus seront donc beaucoup plus fiables.
- Cet exercice, effectué en profondeur aux cinq ans et mis à jour annuellement pourra vous permettre d'éviter un bris qui aurait pu survenir entre temps et qui passerait inaperçu aux yeux des non experts en bâtiment et en construction.
- Notre firme pourra aussi revoir la planification existante et recommander des ajustements si il y a lieu. Le tout afin de s'assurer que le syndicat soit toujours apte à assurer la conservation de l'immeuble et ainsi maintenir la valeur du capital des copropriétaires.
- L'exercice d'évaluation permettra au syndicat d'ajuster son programme d'entretien préventif de façon à maximiser la durée de vie des composantes de l'immeuble.
- Vous croyez que la valeur marchande de revente de vos condos en sera affectée? En fait, un syndicat qui possède un bon fonds de prévoyance, bien planifié par nos experts favorise la vente des fractions de copropriété en garantissant à l'acheteur la durabilité et la stabilité de son investissement et démontre le professionnalisme de la gestion du syndicat.

En conclusion, n'hésitez à nous contacter pour toute demande de renseignements complémentaires.

**Richard Lapointe, Ing**  
*Directeur Régional de Montréal*

Tél : 514-693-9112  
Cell : 514-297-2492  
Fax : 514-745-3222  
E-Mail : rlapointe@battensears.com



*Toujours au dessus de Vos affaires!*

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



# 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



Guilbault Chem-Dry

Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5

Eric Guilbault  
Tél.: (514) 284-6005  
Fax: (450) 664-1927  
guilbault@chemdry.ca

Propriétaire - Exploitant - Indépendant



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR  
L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur  
M<sup>e</sup> Pierre-G. Champagne - M<sup>e</sup> Marc Lanteigne - M<sup>e</sup> Hugo de Grandpré



2000, avenue McGill College, bureau 1600  
Montréal (Qc) H3A 3H3  
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469  
courriel: y.joli-coeur@djclegal.com

**DMC H<sub>2</sub>O Inc.**  
Distribution mondiale de  
CRYSTALLINE H<sub>2</sub>O<sup>MC</sup>  
pour la meilleure eau de piscine



Aldei Gagnon, M.Sc.  
Président

1077 Autoroute 440 Ouest  
Laval (Québec)  
H7L 3W3

Tél.: (450) 669-4430  
Fax: (450) 669-6256  
info@crystallineh2o.com

**DALE  
PARIZEAU  
LM**

Cabinet de services financiers

L'AUTORITÉ EN ASSURANCE  
DES CO-PROPRIÉTAIRES!



Dale-Parizeau LM veille à vos intérêts depuis plus de 140 ans.

Le client au coeur de l'action

Assurances :

- automobile et habitation
- vie, accidents, salaire
- médicaments
- juridique
- entreprises
- voyage

À votre service partout au  
Québec, composez sans frais le :  
**1 877 807-3756**

# G.A.P. Immeubles inc.

Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles

**Georges Fallah**

Architecte & Inspecteur en Bâtiment

Tél. (450) 478 8807

Fax. (450) 478 4932

5981, Chemin Forest, La Plaine Qc. J7M 1M5

- RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE
- NETTOYAGE DES OUVRAGES DE PIERRE
- RÉPARATION DU BÉTON
- RÉFECTION DE SCCELLANT
- ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

LES ENTREPRISES  
**DEN-PRO**

ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE  
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

505, FERNAND POITRAS, BUREAU 102 TERREBONNE (QUÉBEC) J6Y 1Y5  
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997  
maçonnerie@entr-denpro.com