

COLLOQUE AUTOMNAL DU RGCQ

CHARTRE DES DROITS
ET LIBERTÉS
DE LA PERSONNE
EN COPROPRIÉTÉ

LA FORMATION
PASSION CONDO
POUR COURTIER
IMMOBILIERS

VOS MURS
SONT-ILS MOISIS ?
LES MOISSURES
AFFECTENT PLUSIEURS
COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES

GESTION PROACTIVE
AU 6150 DU BOISÉ

ENTREVUE
M^e Jacques Frémont

NOUVEAU PRÉSIDENT DE
LA COMMISSION DES DROITS
DE LA PERSONNE ET DES DROITS
DE LA JEUNESSE

Automne 2013 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK





Perdre sa dignité

Robert Delarosbil a vécu une détresse psychologique intense pendant près de deux ans. Atteint de la maladie de Ménière (surdité) qui l'affecte quotidiennement dans ses faits et gestes, il a dû se battre pour pouvoir garder son chien d'assistance au Verre-Bourg, une copropriété située à Sainte-Foy où il y est propriétaire d'un appartement. Pourtant, son handicap ne représente pas un choix de vie, mais bien une fatalité.

Au cœur du débat dont il était question dans cette affaire se trouvait, d'un côté, un règlement d'immeuble interdisant la présence d'animaux, et de l'autre, la *Charte des droits et libertés de la personne* (la *Charte*), ayant préséance sur ledit règlement dans le cas de Robert Delarosbil. Entre les deux, une pétition réclamant qu'une loi autorise les personnes handicapées d'être accompagnées de leur chien d'assistance, « non seulement dans un endroit public, mais aussi dans un lieu d'habitation, qu'il s'agisse d'une unité de copropriété ou d'un logement locatif ».

La Commission de la santé et des services sociaux, qui s'est penchée sur cette pétition, n'a pas jugé bon de légiférer en cette matière. Selon elle, la *Charte* prévoit les dispositions nécessaires pour protéger les personnes handicapées. Qu'à cela ne tienne, l'histoire de Robert Delarosbil nous rappelle qu'en tout temps, il ne faut jamais baisser la garde et défendre âprement sa dignité. Ce que ce copropriétaire a fait avec panache!

François G. Cellier
Rédacteur en chef
Magazine Condoliation

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 cette revue doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans cette revue, 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.

Directeur exécutif : Clément Beauchesne
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)
Courriel : info@rgcq.org
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

SOMMAIRE

- 03 **Éditorial**
- 04 **Défense des droits de la personne**
Entrevue avec le président de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse
- 07 **Non à l'intimidation en copropriété**
- 08 **Assurances : de l'argent qui dort**
- 09 **Vos murs sont-ils moisiss?**
- 10 **Le Sanctuaire du Mont-Royal phase III**
Une gestion proactive
- 11 **L'élaboration d'un carnet d'entretien**
- 12 **L'huissier de justice**
Un professionnel polyvalent
- 13 **L'ABC de la résiliation unilatérale des contrats**
- 15 **Droit comparé France/Québec : les souccahs**
Deux pays, deux visions
- 16 **Planification des travaux**
Les piscines extérieures
- 17 **L'arme diplomatique en copropriété**
- 18 **La nouvelle génération de courtiers immobiliers**
- 20 **Incontournable colloque du 16 novembre 2013**
L'application de la Charte des droits et libertés de la personne en copropriété
- 23 **RGCQ-Provincial**
Calendrier des activités et omnium de golf
- 24 **RGCQ-Montréal**
Retour sur le colloque printanier
- 26 **RGCQ-Québec**
Les charges communes peuvent augmenter
Formation condo pour courtiers immobiliers
- 27 **RGCQ-Outaouais**
Des quartiers à échelle humaine
- 30 **École d'éducation permanente de l'Université McGill**
Honneur aux diplômés du Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété
- 33 **Les effets de la location en copropriété**
- 36 **Il n'est jamais trop tard pour se prendre en main**
- 39 **Membres corporatifs**

S'ACCOMMODER D'UNE NOUVELLE RÉALITÉ



La question des accommodements raisonnables est sur toutes les lèvres en copropriété. L'intensité du phénomène a culminé dernièrement, en raison d'une histoire très médiatisée concernant Robert Delarosbil, un copropriétaire malentendant qui se déplace accompagné d'un chien d'assistance. Or, cet animal dont il a besoin n'était pas le bienvenu au Verre-Bourg (à Sainte-Foy), la copropriété où vit Robert Delarosbil. Comme le règlement d'immeuble en interdit la présence, ses administrateurs lui ont signifié qu'il devrait s'en départir.

Loin de se laisser faire, ce copropriétaire a déposé une plainte auprès de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, pour discrimination fondée sur un handicap. La Commission propose dès lors une médiation entre les deux parties, comme elle le fait toujours. L'offre est acceptée, mais le syndicat du Verre-Bourg dépose néanmoins un recours en injonction devant la Cour supérieure du Québec. L'objectif ultime : forcer Robert Delarosbil à se départir de son animal, ce pour quoi il doit se défendre. Cette manœuvre annule de facto la possibilité d'une médiation, et la Commission déclenche par la suite une enquête. Le dossier se retrouve du coup devant deux instances simultanément, ce qui est à la fois particulier et très rare. Le président de la Commission, Gaétan Cousineau, avait dit déplorer cette situation.

Finalement, la Commission a conclu à un acte discriminatoire, et réclame que le règlement d'immeuble du Verre-Bourg soit modifié, de sorte qu'il permette la présence de ce chien d'assistance. Elle a aussi exigé que le Verre-Bourg verse 30 000 \$ à Robert Delarosbil, en guise de dommages punitifs et moraux. Finalement, à la mi-juillet 2013, les deux parties annonçaient qu'elles étaient sur le point d'en arriver à une entente.

Gaétan Cousineau a récemment souligné que selon les tribunaux, une personne handicapée peut utiliser plus d'un moyen pour pallier sa condition. Selon lui, le choix préconisé afin d'y parvenir lui appartient, et aucun syndicat de copropriété ne peut s'y opposer. Cependant, toute demande d'accommodement est limitée par la contrainte excessive qu'elle peut occasionner. Il s'agit pour tout conseil d'administration d'un syndicat de copropriété d'une responsabilité qui peut devenir très lourde à gérer. Je rappelle que d'autres histoires d'accommodements raisonnables ont attiré l'attention ces dernières années, par exemple celle d'une copropriétaire souffrant d'obésité morbide, et qui réclamait une place de stationnement située plus près de l'entrée de son unité. Elle a dû faire valoir ses droits et un tribunal lui a donné raison.

Petit à petit, les demandes d'accommodements raisonnables contribuent à façonner l'identité des copropriétés québécoises, brimant les droits collectifs selon certains au profit de droits individuels inaliénables selon d'autres. Pour aborder toutes ces questions plus en détails, le colloque automnal du RGCQ portera sur l'application de la Charte des droits et libertés de la personne dans les copropriétés. L'événement aura lieu le 16 novembre 2013 à l'Hôtel Holiday Inn de Laval. L'honorable juge Michèle Pauzé, présidente du Tribunal des droits de la personne, y prononcera le discours d'ouverture, et divers sujets seront abordés par la suite, dont les accommodements requis à l'égard des personnes handicapées, le respect de la vie privée des copropriétaires, les pratiques religieuses et la mise en œuvre des droits et libertés en copropriété.

À une époque où le multiculturalisme contribue à dicter les tendances sociales, tout syndicat de copropriétaires doit composer avec cette nouvelle réalité. Ce débat n'est pas simple et commande à la fois la prudence et le jugement, pour éviter les situations conflictuelles en copropriété qui peuvent entraîner des poursuites judiciaires extrêmement coûteuses.

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ASSURANCES ML
ENTRETIEN M.O.M.
ENTRETIEN SOLATHÈQUE
JACQUES GOHIER, SERVICES FINANCIERS
GESCON RM
GESTION DIM
GESTION JB PLUS / AI PRESTIGE
H2O
IMERIS
LA CAPITALE, ASSURANCES GÉNÉRALES
LRV NOTAIRES S.E.N.C.R.L.
MC VENTILATION
RSB SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT
SECUTROL
VENTILATION DETECTAIR

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 900 membres actifs.

REMERCIEMENTS

Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation du *Condoliation*. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement François G. Cellier et tous les auteurs des articles de ce magazine ainsi que mesdames Nathalie Racine et Hélène Joli-Coeur pour leur implication respective quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.

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

DÉFENSE DES DROITS DE LA PERSONNE

« Un travail de tous les instants »

M^e Jacques Frémont

À une époque où les demandes d'accommodements raisonnables en copropriété sont au cœur de l'actualité, le nouveau président de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), M^e Jacques Frémont, a récemment accepté une demande d'entrevue sollicitée par notre rédacteur en chef, François G. Cellier.

Les réponses qu'il nous a données ont démontré, hors de tout doute, que l'homme est taillé pour occuper ce poste, et qu'il est prêt à en relever les défis. « Je ne suis pas sans savoir que le mandat et les responsabilités de la Commission sont aussi cruciaux que délicats », avait-il dit lors de sa nomination officielle, le 26 août dernier.

En tant que président de la CDPDJ, comment voyez-vous le rôle de la Commission et votre propre rôle de président?

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse est fiduciaire de la *Charte des droits et libertés de la personne*. Elle a le mandat de non seulement recevoir les plaintes de discrimination et d'exploitation mais aussi de faire de la sensibilisation et de l'éducation auprès de la population québécoise pour rappeler l'importance du respect des libertés et des droits fondamentaux.

C'est pour moi un grand privilège de présider la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse au moment où toute la question des droits et libertés occupe une place importante dans l'espace public et ainsi pouvoir participer et jouer un rôle de leadership.

Quelles sont vos priorités pour la prochaine année?

Comme je viens d'entrer en poste, il faut que je prenne connaissance de l'état des lieux et à l'interne que j'amorce la réflexion sur les activités et projets à venir, d'autant plus que la Commission doit développer ses nouvelles orientations stratégiques au cours de la prochaine année.

Combien de plaintes la Commission reçoit-elle en moyenne par année en rapport avec des immeubles détenus en copropriété?

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse reçoit en moyenne, depuis les cinq dernières années, cinq ou six plaintes par année. Cependant, nous savons que les plaintes ne sont que la pointe de l'iceberg : ce ne sont pas toutes les personnes lésées qui portent plainte et il ne faudrait pas croire que le faible nombre de plaintes signifie qu'il n'y a pas de problème de discrimination dans les copropriétés du Québec.

Quelle est la nature des plaintes reçues par la Commission en rapport avec des copropriétés?

La plupart des plaintes concernent le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. Les médias ont largement parlé du cas de monsieur

Robert Delarosbil, un résident d'une copropriété de Ste-Foy atteint de la maladie de Ménière (surdité), qui se débat depuis plusieurs années pour conserver son chien d'assistance. Des membres de son syndicat de copropriété s'y opposent sous prétexte que la déclaration de copropriété interdit la présence d'animaux dans l'édifice.

La Commission a aussi enquêté sur des cas de discrimination fondée sur le handicap, alors qu'un syndicat de copropriété refusait, en raison de considérations esthétiques, de permettre à un homme qui s'était fait amputer les jambes et devait se déplacer en fauteuil roulant, de faire construire une rampe pour lui permettre d'accéder à son unité d'habitation.

La Commission a aussi remporté en 2010 un important jugement du Tribunal des droits de la personne dans la cause d'une plaignante souffrant d'obésité morbide, à qui le syndicat de copropriété refusait de louer une place de stationnement située près de son unité d'habitation pour lui permettre de se déplacer plus aisément. Le Syndicat des copropriétaires « Les condominiums Sainte-Marie » a été condamné à lui verser 10 000 \$ et à lui fournir le stationnement demandé parce qu'il avait refusé de considérer des mesures d'accommodement.



Considérez-vous que la vie en copropriété pose des problèmes particuliers en ce qui concerne le respect des droits fondamentaux?

À la lumière des exemples que je vous ai cités, il semble bien que certains copropriétaires et gestionnaires de copropriété n'ont pas une bonne connaissance ou compréhension de leurs obligations en vertu de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

En effet, les syndicats de copropriétés sont tenus d'accommoder leurs membres et de respecter la Charte, une loi quasi constitutionnelle qui a préséance sur toutes les autres lois, y compris sur la déclaration de copropriété et sur le *Code du bâtiment*.

Quel message aimeriez-vous transmettre aux personnes habitant en copropriété quant au respect du droit à l'égalité?

Le message est simple : le devoir de respecter le droit à l'égalité, dont découle l'obligation d'accommodement, s'applique aussi aux syndicats de copropriétés. Le syndicat doit non seulement fournir l'accommodement mais aussi chercher

activement des solutions pour accommoder la personne qui en fait la demande, à moins de contrainte excessive. C'est toujours du cas par cas. On évalue la contrainte excessive en tenant compte des coûts de la mesure, son impact sur l'organisation ou l'entreprise, l'atteinte aux droits d'autrui et la sécurité.

Par ailleurs, les membres de syndicats de copropriétés doivent comprendre que la Charte a préséance sur les déclarations de copropriétés ou sur le *Code du bâtiment*. Il ne faut pas croire qu'en se portant acquéreur de son unité d'habitation en copropriété, l'acheteur est l'unique propriétaire. Il y a des obligations et par exemple, les lieux communs doivent être accessibles pour permettre aux personnes en situation de handicap de se déplacer.

Enfin, il faut savoir que les tribunaux ont reconnu aux personnes en situation de handicap le droit de choisir le moyen pour pallier leur handicap. Un syndicat de copropriété ne peut donc pas s'opposer au choix de la personne en situation de handicap, que ce soit un chien d'assistance ou un fauteuil roulant motorisé.

De quelle manière les dirigeants et gestionnaires de copropriétés peuvent-ils adéquatement se préparer à traiter des demandes d'accommodement raisonnables présentées par des copropriétaires?

Il existe plusieurs outils pour aider les gens à comprendre la notion de l'accommodement. On peut consulter le site Web de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. On peut également faire appel aux membres du service de l'éducation-coopération qui peuvent dispenser des séances de formation sur l'accommodement ou toute autre question reliée à la *Charte des droits et libertés de la personne* et les motifs interdits de discrimination.

<http://www.cdpedj.qc.ca/fr/formation/Pages/default.aspx>.

Enfin, la Commission a préparé un guide virtuel pour aider les personnes qui doivent répondre à une demande d'accommodement. Le guide permet de mieux comprendre les obligations juridiques en vertu de la Charte et propose une marche à suivre pour évaluer la demande.

<http://www.cdpedj.qc.ca/fr/formation/accommodement/Pages/index.html>

Quels sont les services que la Commission peut offrir aux syndicats de copropriétés qui doivent faire face à une demande d'accommodement raisonnable?

La Commission dispose d'un service-conseil en matière d'accommodement raisonnable destiné aux responsables des ressources ou aux responsables syndicaux ainsi qu'à toute personne à qui une demande de prestation de service est adressée. C'est un service gratuit et on peut consulter un dépliant à cet effet sur le site Web ou encore le commander

<http://www.cdpedj.qc.ca/Publications/Depliant-Service-Conseil.pdf>.

Un professionnel de la Commission examine les faits, le cadre légal et la jurisprudence applicables et offre des conseils adaptés selon la demande qui lui est faite. Le service-conseil favorise une approche de discussion et de conciliation entre les parties. Il y a aussi les séances de formation dispensées par le service de l'éducation-coopération de la Commission

<http://www.cdpedj.qc.ca/fr/formation/Pages/default.aspx>.

La Commission a-t-elle des projets particuliers concernant la copropriété pour les prochaines années?

La Commission n'a pas de projets particuliers concernant la copropriété mais cette année a décidé de mettre l'accent sur l'éducation du grand public quant au moyen pour pallier le handicap que représentent le chien d'assistance ou le chien guide. Compte tenu

de l'augmentation des plaintes liées à l'utilisation de ces chiens dans les copropriétés mais aussi dans les lieux publics, tels que les restaurants et l'hôtellerie et les terrains de camping, la Commission a récemment publié un dépliant en collaboration avec la Fondation Mira sur le chien guide et le chien d'assistance au service des personnes en situation de handicap

http://www.cdpedj.qc.ca/Publications/depliant_chien-guide.pdf.

De plus, les membres du service de l'éducation-coopération de la Commission offrent des sessions de formation à tout groupe qui en fait la demande

<http://www.cdpedj.qc.ca/fr/formation/Pages/default.aspx>.

Comment voyez-vous le développement des droits de la personne au Québec au cours des prochaines années?

La Déclaration universelle des droits de l'homme

aura 65 ans cette année, la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec* en aura 40 ans en 2015, et malgré cela, on ne peut tenir ces droits pour acquis. La défense des droits de la personne est un travail de tous les instants et l'évolution de la société, les nouveaux visages de la migration et les changements technologiques présentent de nouveaux défis qui interpellent la Commission. ■



À ne pas confondre

Le grand public a tendance à confondre la vocation propre à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), à la *Charte des droits et libertés de la personne* et au Tribunal des droits de la personne.

Au service des citoyens

Le 28 juin 1976, la Charte des droits et libertés de la personne est officiellement entrée en vigueur. Elle a donné naissance à la CDPDJ au cours de la même année. Indépendante de l'État québécois, la CDPDJ est entièrement dédiée aux citoyens et à l'intérêt public. Son mandat consiste, essentiellement, à promouvoir et à assurer le respect des droits énoncés dans la Charte, ainsi que des droits de l'enfant, qui sont reconnus par la *Loi sur la protection de la jeunesse* et la *Loi sur le système de justice pénale pour les adolescents* (LSJPA).

Parmi les pouvoirs qui lui sont conférés, la CDPDJ peut notamment enquêter sur des plaintes portant sur la discrimination, et en évaluer le bien-fondé. Elle peut proposer la médiation, au besoin, et offrir un service-conseil en matière d'accommodements raisonnables aux employeurs et décideurs. Cet organisme pourra également faire des recommandations quant au règlement des différends, voire proposer des « mesures de redressement », ou représenter un plaignant devant le tribunal.

Une date importante

Quant au Tribunal des droits de la personne, dont la création remonte à 1990, il a notamment compétence pour entendre des recours concernant la discrimination, et peut rendre diverses ordonnances exécutoires. L'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne* précise ce qui suit :

« Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte. En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs ».

Sources : Tribunal des droits de la personne/CDPDJ/Charte des droits et libertés de la personne.

NON À L'INTIMIDATION EN COPROPRIÉTÉ : RETROUVER L'HARMONIE EST ESSENTIEL

Par M^e Michel Paradis, président, RGCQ région de Québec

LES RELATIONS entre voisins prennent une dimension bien particulière dans un immeuble en copropriété divise. Chacun s'estime un peu propriétaire de l'ensemble de l'immeuble et agit parfois comme tel, en intervenant comme si tout l'immeuble lui appartenait. D'autre part, chacun veut conserver, dans sa partie privative, ses droits et son intimité; un copropriétaire est souvent réfractaire à toute intervention de ses voisins ou des administrateurs dans son unité.

Les administrateurs élus, de leur côté, sont eux-mêmes des copropriétaires, ce qu'oublie souvent les autres copropriétaires. Ainsi, certains copropriétaires croient que les administrateurs sont à leur service, leurs employés, et les considèrent plus comme de mauvais locataires dans un immeuble à logements, que comme des voisins qui se dévouent à leur place pour gérer l'immeuble.

De cette dynamique, nous constatons dans notre pratique de conseil en copropriété, que les relations humaines dans les condos tendent sérieusement à se détériorer. L'agressivité, le harcèlement et parfois même la violence sont de plus en plus le lot quotidien de certains syndicats. La prolifération des courriels ajoute à cette tendance malsaine; on peut transmettre instantanément ses états d'âme, sans retenue, sans censure et attaquer les gens par de courts messages remplis d'insultes et de menaces.

Les communications électroniques ont malheureusement eu pour effet de modifier les rapports humains; l'instantanéité de la transmission de la pensée, SANS la réaction en personne de l'interlocuteur, pallie aux deux principales lacunes des moyens traditionnels de transmettre un message qu'étaient la lettre (délai de réception) et le téléphone (réaction en direct). Voilà donc comment les communications entre voisins peuvent facilement dérailler; hargne et frustrations sont souvent évacuées par un simple courriel impulsif, qu'il n'est ensuite plus possible de rattraper. À partir de ce moment, le retour à des relations cordiales devient pratiquement impossible.

Le harcèlement et l'intimidation se caractérisent généralement par une conduite vexatoire (c'est-à-dire abusive, humiliante ou blessante), accompagnée de paroles, de gestes ou de comportements hostiles ou non désirés (et même passive, par mutisme volontaire), visant à porter atteinte à la dignité ou à l'intégrité (c'est-à-dire au respect, à l'amour-propre ou à l'équilibre physique, psychologique ou émotif) d'une personne.

En copropriété, le harcèlement se manifeste encore plus subtilement dans les situations suivantes, du côté des copropriétaires :

- Refus de répondre aux demandes légitimes des administrateurs;
- Contestation de tout ce que font les administrateurs;
- Médisance et calomnie sur les administrateurs auprès des autres copropriétaires;
- Lettres et courriels contenant insultes et allégations d'incompétence.

Par ailleurs, il arrive également que les administrateurs soient eux-mêmes en position d'intimider les copropriétaires :

- Ignorance complète des demandes légitimes des copropriétaires



pour des travaux nécessaires;

- Insinuations sur la situation financière ou personnelle d'un copropriétaire auprès des autres copropriétaires;
- Sexisme et âgisme de certains administrateurs masculins qui estiment ne pas avoir de comptes à rendre aux femmes et aux personnes âgées;
- Comportement de je-sais-tout, faisant prévaloir une seule interprétation de la déclaration de copropriété, la sienne, même si cette interprétation est nettement contraire au texte même de la déclaration.

L'aboutissement de ce phénomène : conflits ouverts, refus de communications, démission des administrateurs, désintérêt des copropriétaires des assemblées et par le fait même, de la gestion de l'immeuble, réputation « noircie » de certains immeubles dans le milieu des agences immobilières et, en définitive, perte de valeur des unités.

Nous condamnons manifestement toute forme de harcèlement et d'intimidation en copropriété. Administrateurs et copropriétaires doivent se traiter avec respect, comme des égaux, en écoutant les demandes de chacun, en les considérant et en leur répondant. Les communications doivent ressembler davantage à celles que l'on adopte dans un milieu professionnel, avec une touche de délicatesse et d'empathie; courtoisie, respect, réserve et bonne foi doivent caractériser les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs de syndicats.

La connaissance de la déclaration constitue le fondement même d'une saine communication en copropriété. Chacun exprimera un point de vue clair, en citant les textes de la déclaration au soutien de ses affirmations. Les administrateurs du syndicat prendront soin de vérifier auprès de professionnels du droit, s'il ont des doutes quant à l'interprétation légale à donner à des dispositions en litige. Une médiation sur certains aspects plus litigieux pourra même être proposée par le syndicat. Rien ne sert de s'obstiner jusqu'à insultes sur ces questions.

Certaines copropriétés en viendront éventuellement à adopter un règlement sur les communications internes : on y prévoira les modes de communications, les interlocuteurs, les moyens d'accusé de réception et de réponse, la conservation des écrits, les moyens de désamorcer les situations conflictuelles, etc.

Dans un marché de revente de la copropriété appelé à être de plus en plus compétitif, seuls les immeubles où règnent l'harmonie, les bonnes relations entre voisins, le respect des règles et des individus, trouveront preneurs. Les autres immeubles verront leurs unités stagner sur le marché des mois et des mois, ce qui, en soi, constituera nécessairement pour toutes les autres unités de cet immeuble un stigmate dont il sera difficile de se débarrasser à court ou moyen terme. ■

SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

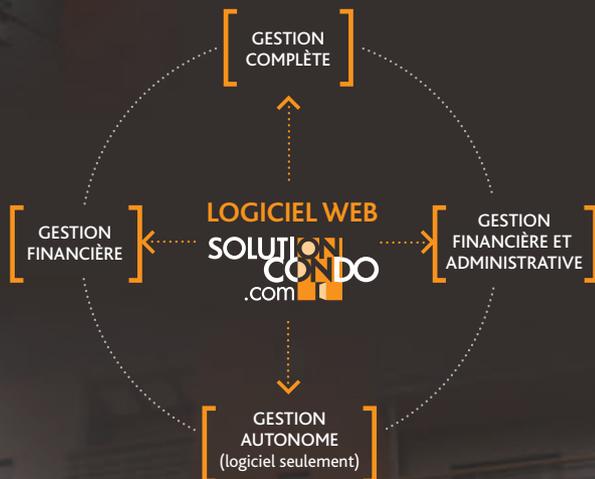
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de
15 professionnels
de la gestion

Des experts cumulant plus
de **100 ans d'expérience**
en opération d'immeubles

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

Une formule de gestion flexible,
évoluant selon **vos besoins**



La solution pour la gestion
de votre copropriété



SolutionCondo.com
514 935-6999

EXTENSIONS DE GARANTIE EN ASSURANCE

DE L'ARGENT QUI DORT



Certains produits d'assurance pour syndicats de copropriétés comportent des extensions de garanties inutiles. En fait, quelque 65 % d'entre elles ne sont d'aucune pertinence pour ce type d'habitation. À titre d'exemple, des limitations pour fourrures et bijoux, un arrêt de production, voire un bris d'appareil frigorifique sur un véhicule ne vous serviront à rien. Vous devrez néanmoins en faire les frais, car ils font partie intégrante de plusieurs contrats d'assurance.

Ces extensions de garantie font dire à plusieurs observateurs – dont moi – qu'à court et à moyen terme, bon nombre de produits d'assurance devront être adaptés à la copropriété. Actuellement, la plupart sont conçus pour les entreprises. En attendant que cela se produise, prenez le temps de lire votre contrat d'assurance, afin de souligner un maximum d'avantages des extensions de garantie qui pourraient vous être utiles.

SOYEZ ATTENTIF

À titre d'exemple, l'extension de garantie appelée frais de déblai pourrait vous être d'un précieux secours. Si, par exemple, la piscine de votre syndicat de copropriétaires se remplissait de débris (ex : arbres et chaises), gracieuseté d'une tempête de vent, votre assureur paierait les frais relatifs au nettoyage. De même, moyennant un autre type de garantie couvrant des dommages causés à vos aménagements paysagers (plantes, fleurs, pelouses, arbres et arbustes naturels), vous seriez également couverts. Une partie des dommages qui en résulteraient sont assurables par défaut, néanmoins, une couverture complète vous octroierait des indemnités beaucoup plus substantielles.

L'extension de garantie (facultative) couvrant les honoraires professionnels tombe également sous le sens. Elle couvrira les frais et honoraires de professionnels dont vous retiendrez les services en cas de sinistre. Qu'ils soient entre autres avocats, notaires, architectes, ingénieurs ou arpenteurs-géomètres, leur mandat consistera à vous conseiller, le cas échéant, et à procéder aux diverses études pour assurer la réhabilitation de l'immeuble.

NE SOYEZ PAS PRIS AU DÉPOURVU

En cas de sinistre majeur, le montant accordé d'une réclamation doit être placé en fiducie, car les indemnités d'assurance versées par votre assureur pourraient s'avérer difficiles à gérer. La nomination d'un fiduciaire sera alors requise. Les honoraires et autres frais inhérents à ses prestations peuvent être considérables. Or, ils ne sont pas inclus dans les indemnités de base payées par un assureur. Il est donc primordial de prévoir une extension de garantie pour ce genre de situation. Une autre extension cohérente, soit la suppression d'une franchise en cas de sinistre majeur, pourrait aussi vous faire économiser gros. Passé un certain montant lors d'une réclamation, vous en seriez dès lors exonéré. Soyez vigilant!

Pour plus d'informations :

Claude Paquette

Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurances de dommages/Invessa

Tél : 450 781-6560 poste 257

sans frais 1 800-561-6560

Fax : 450 781-4851

Cell : 514 497-6922

www.invessa.com

<http://monassurancecondo.com>

Courriel : claud.paquette@invessa.com



VOS MURS SONT-ILS MOISIS ?

Par François G. Cellier

ENNEMIES SOURNOISES DONT L'ACTION NOCIVE PEUT ÊTRE NUISIBLE À PLUS D'UN TITRE, LES MOISSURES AFFECTENT PLUSIEURS COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES.

MÊME DES IMMEUBLES RÉCENTS peuvent être contaminés. Si certains copropriétaires ne manifestent aucun symptôme associés à ce fléau, d'autres doivent néanmoins composer avec cette problématique sans même le savoir parfois. Ils se voient dès lors confrontés à des symptômes agaçants et néfastes pour leur santé. Ces symptômes se traduisent par une irritation du nez et de la gorge, une toux et des mucosités, une respiration soufflante et des essoufflements, des complications liées à l'asthme, des bronchites et diverses réactions allergiques.

Les moisissures les plus connues se nomment *Cladosporium*, *Penicillium*, *Alternaria* et *Aspergillus*. Elles prennent entre autres naissance entre l'isolation et les murs extérieurs d'un bâtiment, où se trouve un espace d'air qui doit demeurer dégagé en tout temps, pour permettre l'assèchement de l'eau qui y pénètre. Il faut savoir que le mortier n'est pas d'une étanchéité à toute épreuve. L'eau finit par passer au travers, plus particulièrement lors d'événements météo extrêmes, qui sont devenus monnaie courante en raison des changements climatiques. Or, si des obstacles obstruent cette cavité en présence d'eau, les conditions seront propices à l'éclosion de moisissures.

LES COUPABLES

Les constructions déficientes génèrent des moisissures. « À titre d'exemple, certains maçons étalent du mortier sur des segments de façades non recouverts de maçonnerie, pour pouvoir ainsi s'en débarrasser. Une fois le revêtement extérieur installé, le mortier se trouve emprisonné entre l'isolation et le parement, ce qui gênera l'espace d'air et empêchera le drainage et l'évaporation de l'eau », observe Jean-Louis Houle, propriétaire de l'entreprise Construction Argus, dont les interventions visent à solutionner des problématiques d'infiltration d'eau, de maçonnerie et de calfeutrage.



1-2. Dans le mur de cette copropriété, il y avait absence d'espace d'air intérieur. Les taches noires sur ce panneau en bois aggloméré illustrent les moisissures.



← Construction Argus répare entre autres les murs qui présentent des moisissures.

Les murs mal conçus peuvent attirer des fourmis, qui souhaitent y faire leur nid. Dans ce cas-ci, la terre qu'elles ont transportée dans ce mur a donné naissance à des blattes (vers blancs).



Les infiltrations d'eau dans les murs peuvent être causées pour diverses raisons, par exemple des gouttières bouchées qui favoriseront une accumulation d'eau, laquelle se dirigera ensuite à l'intérieur des murs. Également, des solins métalliques de périmètres de toit qui ne sont plus étanches, des ouvertures de fenêtres mal calfeutrées, du mortier manquant et des ouvertures entre les briques, voire des solins dissimulés défectueux ou des chantepleures bouchées.

Ces moisissures peuvent également être causées par un mauvais entretien des façades. Il importe donc de les faire inspecter et réparer à intervalles réguliers. Les propriétaires d'immeubles, dont les syndicats de copropriétaires, doivent désormais procéder à ces investigations qui sont devenues obligatoires, en vertu du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* (CBCS) en vigueur depuis le 18 mars 2013. Le CBCS s'adresse aux immeubles comportant cinq étages ou plus. Précisons que certaines municipalités pourraient imposer ces inspections à tous les bâtiments, sans égard au nombre d'étages.

UNE MÉTHODE DE TRAVAIL ÉPROUVÉE

Construction Argus solutionne les problématiques liées aux moisissures depuis 45 ans. Sur le terrain, l'entreprise démantèle les segments de murs extérieurs affectés. Tous les éléments isolants sont égale-

ment retirés, pour être remplacés par des matériaux secs. À l'intérieur, le gypse qui contient des traces de moisissures est également supprimé. « S'il y a vice de construction, nous remettons le tout aux normes avant de refermer les murs », explique Jean-Louis Houle. Au final, le travail effectué élimine complètement les moisissures. Les propriétaires immobiliers concernés ne pourront que s'en féliciter, compte tenu des longues heures qu'ils passent chez eux. Il en va de leur santé et d'une qualité de vie accrue. ■

Pour de plus amples informations

Jean-Louis Houle
Président/Construction Argus
Expert en enveloppes de bâtiment
Tél. : (514) 624-6536
Fax : (514) 696-8995
Courriel : arguss@videotron.ca



LA PROACTIVITÉ

UNE MARQUE DE COMMERCE AU 6150 DU BOISÉ

Par **François G. Cellier**

La proactivité est l'une des priorités administratives au 6150 Du Boisé. Intégrée à la phase III du Sanctuaire du Mont-Royal, à Montréal, cette copropriété a tendance à voir venir les coups. La mise en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), le 18 mars 2013, en a donné une preuve tangible.

« Plutôt qu'attendre une possible inflation des honoraires perçus par les firmes d'ingénieurs et d'architectes, due au CBCS, nous nous sommes dits qu'il valait mieux les battre de vitesse », indique Daphnée de Bernardo, présidente du conseil d'administration au 6150 du Boisé. Précisons que quelques années plus tôt, des vérifications avaient été faites sur la dalle hors sol du stationnement souterrain. Commandées par une administration précédente, ces vérifications n'avaient révélé aucune anomalie.

LES CIBLES DU CBCS

Outre les dalles des stationnements souterrains ou aériens, le CBCS cible entre autres les enveloppes d'immeubles comptant cinq étages ou plus hors sol. Plusieurs copropriétés devront démontrer, au moyen d'inspections menées par des professionnels du bâtiment (ingénieurs et architectes), que les façades de leur immeuble ne présentent aucune dangerosité, que ce soit à l'égard des occupants ou

de la population environnante. Pour voir ce qu'il advenait de l'enveloppe du 6150 du Boisé, ses administrateurs ont requis les services de la firme d'ingénierie Édifice Experts, qui a développé une expertise en cette matière.

CONSTAT

Les façades en béton préfabriqué du bâtiment ont été scrupuleusement analysées, au moyen d'un camion-grue avec nacelle, grâce à laquelle des ingénieurs ont scruté les façades visuellement. En cas de symptômes indiquant une détérioration, ils ont dès lors procédé à des investigations tactiles.

Constat : le gel et le dégel, dû à notre climat, ont érodé, fissuré et contribué à la délamination du béton.

Les dommages observés étaient normaux pour cette copropriété construite en 1986, bien qu'ils auraient pu être décelés plus tôt. Quoi qu'il en soit, ils

La firme d'ingénierie Édifice Experts a inspecté en profondeur l'enveloppe du 6150 du Boisé. Cette inspection a coûté 20 000 \$ en honoraires professionnels. À ce montant se sont ajoutés d'autres frais inhérents à l'accès aux façades, qui se sont élevés à plus de 20 000 \$. Ces dépenses ont notamment inclus l'utilisation de camions-grues, ainsi que la mise en place d'une signalisation.

n'auront aucune répercussion néfaste sur l'édifice à long terme, à la condition de tout réparer dans les plus brefs délais. Les travaux nécessiteront, entre autres, d'injecter les fissures au moyen d'une résine époxyde, et de corriger la délamination à l'aide d'un mortier. En excluant l'expertise menée par Édifices Experts, le coût de l'ensemble des opérations est estimé à environ un demi-million \$. Cette facture peut paraître salée à priori, mais elle permettra la préservation d'un bâtiment abritant des appartements en copropriété, et de ce fait, le maintien en bon état d'un joyau du patrimoine bâti au Québec. ■

Pour en savoir plus sur le chapitre *Bâtiment du Code de sécurité (CBCS)*, consultez le portail de la Régie du bâtiment du Québec au www.rbq.gouv.qc.ca.

LE 6150 DU BOISÉ EN BREF

Nombre d'unités : 132

Nombre d'étages : 14

Date de construction : 1986

Destination : résidentielle

Dimension moyenne des unités : entre 1 056 et 2 516 pieds carrés

Constructeur : Groupe Lépine

CONSTRUIRE SON CARNET D'ENTRETIEN

Par François G. Cellier

LE CARNET D'ENTRETIEN EST UNE BIBLE, EN QUELQUE SORTE, QUE VOUS POURREZ CONSULTER EN TOUT TEMPS AFIN DE CONNAÎTRE L'ÉTAT DE VOTRE BÂTI.

Toutefois, pour qu'il soit complet et bien structuré, ce document requiert un montage en plusieurs étapes. La première consiste à recenser ce que votre immeuble a dans le ventre. Vous pourrez ensuite passer à l'étape suivante, qui vous sera expliquée dans un prochain article.

RECENSEZ VOTRE INVESTISSEMENT

Que vous soyez propriétaire, gestionnaire, commis, surintendant, concierge, voire entrepreneur d'un bâtiment neuf ou existant, celui-ci doit être bien recensé pour en connaître ses composantes et équipements. Cet exercice représente la base visant à documenter les actions qu'il vous faudra prendre par la suite, en matière d'entretien et de réparations, pour ainsi protéger adéquatement votre investissement. Travail ardu qui nécessite une rigueur sans faille, ce recensement vous sera fort utile en cas de réclamation auprès d'un assureur, car il précisera en détails de quoi sont constitués les actifs de votre immeuble. En fait, il les répertorie, preuves à l'appui.

L'INVENTAIRE PHOTOGRAPHIQUE

Les clichés illustrant l'inventaire mécanique de votre bâtiment constitueront, eux aussi, des éléments de preuve indéniables. Ces photos ne sont

donc pas un luxe, mais plutôt un investissement. Cet inventaire photographique technique permettra, en outre, un meilleur contrôle des coûts d'entretien et de remplacement des composantes et équipements. Il préviendra aussi les réparations inutiles qui pourraient être effectuées par un sous-traitant.

Un recensement aura des impacts à plusieurs égards. Dans un premier temps, il vous fera réaliser des économies d'énergie. De plus, comme les actifs seront entretenus adéquatement, les risques de bris mécaniques coûteux diminueront substantiellement, et leur longévité s'en trouvera accrue. Pour tout dire, vous éviterez d'abrèger leur durée de vie utile. Mais les répercussions les plus appréciables se feront sentir auprès des occupants d'un bâtiment, car le nombre de plaintes relatives à leur inconfort diminuera substantiellement.

Un propriétaire d'immeuble doit savoir ce que renferme son bâtiment, dans quel état se trouvent ses composantes et équipements, ainsi que les coûts rattachés à leur entretien. Ces informations doivent être disponibles à portée de main, pour que les bonnes décisions puissent être prises.

ALLB FAIT DU RECENSEMENT

Notre entreprise excelle dans le recensement visuel des composantes et équipements d'un immeuble. Nous les intégrons à un logiciel facile à utiliser. Chaque actif relevé est identifié et illustré dans son environnement. À titre d'exemple, nous inventorions l'identité, la localisation, les références techniques et les points d'entretiens à réaliser. Ces paramètres apparaissent dans un autre document appelé le carnet d'entretien, sans compter l'état de chacun des appareils (qui est inclus dans le recensement). Ce dernier est à la base d'une saine gestion immobilière. En outre, cela augmentera forcément la valeur de revente des unités qu'il abrite. En fait, il s'agit du premier outil pédagogique issu de la méthode INVENSEE, qu'ALLB préconise.

Au plaisir de vous servir! ■

Benoit Allaire
Technologue professionnel
ALLB inc.
514 396-9339
www.allbinc.com

**NOUVELLE
FORMATION**

**Gestion
de copropriétés**

**Cégep de
Saint-Laurent**
DIRECTION DE LA FORMATION CONTINUE

Début du programme

► **Février 2014**

Pour tous renseignements, contactez le
514.747.6521 poste 8888 et consultez le site

www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete

**Développement
de compétences en :**

- Gestion et éthique
- Droit et comptabilité
- Techniques du bâtiment

Formation le soir et le samedi

**Programme de formation
de 765 heures**

**Pour être avisé des prochaines
rencontres d'information :**

www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre

VOTRE AMI L'HUISSIER DE JUSTICE

Par François G. Cellier

L'huissier de justice est l'allié des créanciers, mais aussi des copropriétaires. Outre sa tâche principale qui consiste à recouvrer les sommes dues par de mauvais payeurs, ce professionnel est appelé à jouer d'autres rôles souvent insoupçonnés. Coup d'œil sur une profession qui gagne à être connue.

« Si un huissier de justice devait venir chez moi, j'espère qu'il serait aussi gentil et courtois que je peux l'être », lance d'emblée François Taillefer, huissier de justice depuis 1986 et l'un des associés principaux chez Paquette et Associés.

Parfois perçu à tort comme un mercenaire qui a tous les pouvoirs, l'huissier n'est en fait que le mandataire d'une décision rendue par un tribunal. Il peut également signifier des actes de procédure ou dresser des actes de constat.

En copropriété, ses services peuvent être requis pour faire respecter une déclaration de copropriété. À titre d'exemple, le propriétaire d'une unité qui exploite une garderie risque de recevoir sa visite – s'il est en contravention avec la déclaration de copropriété – tout autant qu'une personne exécutant des travaux qui sont interdits dans sa partie privative. « J'ai vu des copropriétaires remplacer leur porte de garage par une porte-patio, alors que cette transformation était défendue dans la copropriété concernée. En pareille situation, le tribunal les obligera à remettre en place les installations d'origine à leurs frais, au moyen d'une ordonnance », de dire François Taillefer.

GARDIEN DE VOS ASSEMBLÉES

Un huissier peut aussi être le témoin « neutre » d'une assemblée générale de copropriétaires, pour s'assurer que tout se déroule en conformité avec la loi. Au besoin, il pourra enregistrer les échanges entre les différents intervenants. Cela calmera les ardeurs d'individus agressifs ou excessifs, par exemple ceux qui ont tendance à prendre constamment la parole et à s'imposer. « Il m'est arrivé d'avoir à séparer deux participants pour les empêcher d'en venir aux coups », relate François Taillefer, qui a déjà été victime d'agressions physiques et armées dans l'exercice de ses fonctions.

Les présences sont-elles prises adéquatement avant que ne débute une assemblée générale? L'identification des personnes en droit d'y participer (au moyen d'un registre) est-elle conforme? Les ajouts à l'ordre du jour l'ont-ils été dans les délais prescrits? Ces considérations et bien d'autres sont également l'apanage d'un huissier. Si certaines actions prises par des administrateurs devaient enfreindre ces règles, une assemblée pourrait dès lors être contestée devant un tribunal, qui pourrait décider d'en annuler la teneur. Le constat d'huissier servirait alors de preuve.

UN PROFESSIONNEL POLYVALENT

L'huissier peut représenter une solution avantageuse à plus d'un titre pour un créancier, notamment en raison de ses honoraires abordables. Il permettra bien souvent le recouvrement de sommes dues par un copropriétaire, sans avoir à enregistrer une hypothèque légale contre lui, ou tenter une poursuite à la Cour du Québec (Division des petites créances). La méthode a fait ses preuves : « dans 99 % des cas, les montants en souffrance sont récupérés », de dire François Taillefer.

Tout débiteur a intérêt à collaborer avec un huissier de justice, car d'une manière ou d'une autre, il devra tôt ou tard faire face à ses obligations financières. En plus de ses dettes, un débiteur pourrait devoir payer toute démarche légale subséquente visant à lui faire entendre raison. En somme, la tâche d'un huissier n'est pas toujours facile, certes, mais elle est parfois nécessaire pour maintenir intacte la saine gestion d'une copropriété, et de ce fait assurer sa pérennité. ■

François Taillefer est membre de la Chambre des huissiers de justice du Québec (CHJQ), membre de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA) et gestionnaire de copropriété.

Pour en savoir plus sur François Taillefer, consulter le portail Condolegal.com (section chroniqueurs), ou le portail paquette.ca
Tél. : 514 982-9072



 Théâtre
du Rideau
Vert

2013 **65^e** 2014
SAISON

ABONNEZ-VOUS!
 514 845-0267 rideauvert.qc.ca

L'ABC DE LA RÉSILIATION UNILATÉRALE DES CONTRATS PAR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS

Par M^e Annie Lefebvre, avocate, LL.M., de Grandpré Joli-Coeur

INSATISFAIT DE VOTRE COMPAGNIE DE GESTION OU DE L'ENTREPRENEUR RETENU AFIN DE FAIRE VOS TRAVAUX D'ENTRETIEN? QUE SE PASSE-T-IL UNE FOIS QUE LE CONTRAT EST CONCLU? LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT PEUT-IL FAIRE MARCHÉ ARRIFIÈRE?

Au Québec, les principes de base du contrat d'entreprise et de service prévoient que des personnes ne sont pas tenues à faire affaire si elles ne veulent pas ou ne veulent plus faire affaire malgré le contrat convenu. Conséquemment, l'entrepreneur ou prestataire de service ne pourra pas forcer un syndicat de copropriété à respecter les termes du contrat jusqu'à son terme. Ce droit s'appelle le droit à la résiliation unilatérale et il est prévu à l'article 2125 C.c.Q.

Lorsque que le syndicat désire se prévaloir de son droit à la résiliation unilatérale, il devra, en vertu de l'article 2129 C.c.Q., payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser. Quant à lui, l'entrepreneur ou le prestataire de services sera tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné. Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir. Ce préjudice ne comprend toutefois pas la perte de profit anticipée par l'entrepreneur ou le prestataire de services à moins que les parties aient expressément

convenu dans leur contrat une clause pénale en cas de résiliation anticipée du contrat. Il s'agit donc d'une autre excellente raison de lire attentivement TOUTES les clauses de votre contrat!

Ceci dit et comme c'est souvent sinon toujours le cas en matière juridique, deux limitations majeures s'appliquent au syndicat de copropriété lorsqu'il désire exercer son droit à la résiliation unilatérale. D'abord, les parties peuvent contractuellement convenir que le syndicat de copropriété renoncera à son droit à la résiliation unilatérale. Cette renonciation devra néanmoins être exprimée clairement.

Deuxièmement, le droit à la résiliation unilatérale devra être exercé de manière à ne pas nuire à l'entrepreneur ou au prestataire de services et de manière compatible avec les exigences de la bonne foi. Par exemple, dans l'affaire *Mabe Canada inc. (Campo inc.) c. 2849-9937 Québec inc.* [2008 QCCA 847], la Cour d'appel a conclu que Campo avait résilié le contrat de consultance de façon abusive et contraire aux règles de la bonne foi et ce, dans l'objectif ultime de ne pas payer les honoraires de l'entrepreneur. Considérant l'abus de droit manifeste, la Cour a ordonné à Campo d'indemniser les consultants relativement aux honoraires auxquels ils auraient eu droit en application du contrat, savoir la somme de 309 464,78 \$.



Mentionnons également que le droit civil met en place d'autres recours en faveur des syndicats de copropriétés afin de leur permettre de mettre fin à leurs contrats d'entreprise et de services. Ces derniers peuvent user de l'effet combiné des articles 1590, 1604 et 1605 C.c.Q. lorsque le cocontractant est en défaut d'exécuter les obligations contenues dans son contrat et en demeure d'exécuter lesdites obligations. Si ces conditions sont remplies, le syndicat de copropriété pourra résilier unilatéralement le contrat. Ce manquement ne doit pas être mineur ou de peu d'importance.

En terminant, le législateur a expressément octroyé un droit exceptionnel de résiliation propre aux nouveaux conseils d'administration des syndicats de copropriété prévu à l'article 1107 C.c.Q. Ces derniers, dans les 60 jours de leur élection, peuvent mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le promoteur pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an. ■

David Ménasse

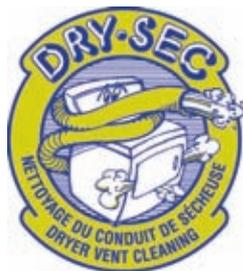
Président



ÉQUIPE
PROPRI-GESTION
GESTION DE COPROPRIÉTÉS
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-SUD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boulevard Curé-Labelle, Laval, Québec H7L 2Z9
T 450 625-2210 poste 229 / 514 843-8481 F 450 625-2781
davidmenasse@e-propri-gestion.com www.e-propri-gestion.com



**Spécialiste
en conduits
de sécheuse**

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net

BOILY LTÉE

514 388-4228

www.lavage-de-vitre.com

Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)

Traitement contre les araignées et autre insectes

- Très haute efficacité • Biologique
- Peut également éliminer les insectes qui ravagent vos fleurs ou vos plantes décoratives
- Copropriété, commercial, industriel, résidentiel.

Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



BOILY, PROPRIÉTÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU

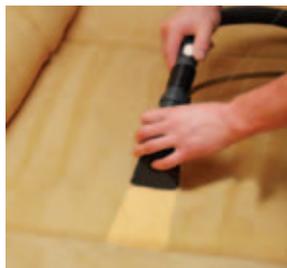
BOILY LTÉE

Nettoyage de tapis

www.nettoyage-de-tapis.ca

Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

Pour vos nettoyages de tapis et meubles rembourrés offrant une performance unique avec VAPEUR DE 250 DEGRÉS



ESTIMATION GRATUITE
514 388-4228

Au plaisir de vous servir!



85 Boulevard Crémazie Ouest | Montréal, Québec H2N 1L3
Tél. : 514 388-4228 | Fax : 514 908-2924

DROIT COMPARÉ FRANCE/QUÉBEC

PRÉSENCE DES SOUCCAHS EN COPROPRIÉTÉ

DEUX PAYS, DEUX VISIONS

Par François G. Cellier

PHÉNOMÈNE PROPRE AU MULTICULTURALISME QUI S'AMPLIFIE AVEC LES ANNÉES, LES REVENDICATIONS RELIGIEUSES N'EN DÉCHAÎNENT PAS MOINS LES PASSIONS.

Au début des années 2000, les souccahs se sont retrouvées au cœur d'une saga judiciaire en France et au Québec. Il faut savoir que des deux côtés de l'Atlantique, les verdicts ont été fort différents.

L'histoire a mis en scène deux couples de confession juive, l'un français et l'autre québécois, dont le nom de famille était identique (Amselem). Ces époux avaient installé une souccah sur leur balcon, en prétendant avoir le droit de procéder ainsi. Pourtant, leurs déclarations de copropriété respectives en interdisaient l'aménagement. Les juges qui se sont penchés sur l'affaire ont dû jongler avec une question existentielle : la *Charte canadienne des droits et libertés*, la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*, tout autant que la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, en Europe, avaient-elles préséance sur une déclaration de copropriété, pour ainsi octroyer le droit à tous de mettre en œuvre leur croyance religieuse?

DEUX VERDICTS OPPOSÉS

La Cour suprême du Canada a répondu oui à ces énoncés, donnant ainsi raison aux demandeurs, qui avaient préalablement essuyé un refus à la Cour supérieure du Québec, ainsi qu'à la Cour d'appel du Québec. Ces deux instances avaient invoqué, entre autres, que les époux Amselem s'étaient engagés sur le plan contractuel, et qu'ils savaient à quoi s'en tenir. Pendant ses représentations devant la Cour suprême du Canada, le syndicat des copropriétaires Northcrest (Sanctuaire du Mont-Royal phases 6 et 7), où le couple est propriétaire d'un appartement, a mandaté un expert en religion juive. Ce dernier est venu préciser, en détails, les croyances rattachées aux souccahs. Mais les Amselem ont préten-

du avoir une autre perception de la chose. Ils ont aussi soulevé qu'au Sanctuaire, les décorations de Noël et les citrouilles d'Halloween étaient permises, ce qui était inexact, car ses administrateurs veillaient à ce qu'elles soient prosrites.

Quoi qu'il en soit, « il y a eu conflit d'interprétation quant à la définition religieuse des souccahs, ce que la Cour suprême a complètement mis de côté, en arguant qu'on ne pouvait pas questionner la sincérité d'une pratique religieuse », indique Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, qui a représenté avec M^e Pierre-G. Champagne le Sanctuaire dans cette cause. Certains juristes ont fait remarquer qu'en rendant cette décision, la Cour suprême a hiérarchisé les droits et libertés, en leur donnant préséance au détriment des droits collectifs dont jouissent les collectivités de copropriétaires.

Néanmoins, comme la présence des souccahs risquait de compromettre le droit à la sécurité des copropriétaires, advenant un incendie, en plus d'augmenter le risque assurable des immeubles concernés, il a fallu mitiger la portée de cette décision. La Cour suprême a donc exigé qu'un passage soit prévu sur les balcons, et que les souccahs s'harmonisent au bâtiment. Ces contraintes auront finalement dénaturé cette fête juive, selon certains, si bien que les souccahs sont peu nombreuses au Sanctuaire. « Ces conditions sont venues équilibrer les droits collectifs versus les droits individuels, néanmoins, elles laissent à ses administrateurs le lourd fardeau d'en assurer la gestion », conclut Yves Joli-Coeur.

LA FRANCE EST PLUS CATÉGORIQUE

De son côté, la justice française a vu les choses autrement. « Le Tribunal de grande instance de



« Ces conditions sont venues équilibrer les droits collectifs versus les droits individuels, néanmoins, elles laissent à ses administrateurs le lourd fardeau d'en assurer la gestion », conclut Yves Joli-Coeur.

Marseille, puis la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ont dit non au couple Amselem. Leur pourvoi a également été rejeté par la Cour de cassation, le 8 juin 2006 », souligne Antoine Garapon, magistrat français, ancien juge et animateur de l'émission intitulée *Le bien commun*, sur la chaîne radiophonique France Culture. Les demandeurs avaient argumenté, en vain, que les souccahs n'émettent aucun bruit ni fumée, et qu'elles n'occasionnent qu'un préjudice esthétique minime à une copropriété. Mais la Cour de cassation ne l'a pas entendu ainsi, affirmant que *la liberté religieuse, pour fondamentale qu'elle soit, ne saurait avoir pour effet de rendre licites les violations des dispositions d'un règlement de copropriété*. En d'autres termes, ses juges ont conclu que les souccahs portaient atteinte à « l'harmonie générale » de l'immeuble. ■

Pour en savoir plus, écoutez l'entrevue radiophonique accordée par M^e Yves Joli-Coeur au magistrat Antoine Garapon de Paris dans le cadre de l'émission *Le Bien commun* (France Culture), disponible en ligne sur www.condolegal.com, section Médias.

Symbole central de la fête juive de *Soukoth*, la *soukkah* (ou souccah, « cabane », « hutte ») est un lieu de résidence temporaire, construit spécifiquement pour cette fête, en vertu d'une prescription biblique.

DRÔLE DE SAISON !

Pour tous les gestionnaires de copropriétés, le printemps ne s'est pas prêté à l'exécution de grands travaux dans les piscines extérieures. Le mauvais temps a perturbé tous les travaux de réparation et de peinture.

La planification des travaux pour les piscines extérieures doit être pensée à l'avance, on suggère même une planification sur une période de deux ans. Seulement pour repeindre une piscine, il faut prévoir de douze à vingt jours dans les meilleures conditions.

Exemple de calendrier :

Vider et laver la piscine : habituellement une journée.

Séchage : deux à trois jours.

Peinture, première couche : une journée.

Deuxième couche : après 24 heures de la première application de la peinture.

Période de séchage pour peinture caoutchouc : sept jours.

Période de séchage pour peinture Époxy : quatorze jours.

Remplissage : de 12 à 24 heures, selon le cas.

Mise en opération : une journée.

Pour les cas de de décapage, de réparation ou de mauvaises conditions climatiques, les délais peuvent s'allonger de plusieurs jours et le calendrier des pisciniers devient alors de plus en plus lourd, ce qui retarde d'autant l'exécution des travaux.

À titre d'exemple, des travaux débutés en septembre 2012 se sont terminés à la mi-juin 2013. La pluie, le froid et le vent ont été des facteurs dominants.

Des standards doivent aussi être respectés pour ce type de travaux :

- Température de 10 degré Celsius et plus sur une période de vingt-quatre heures.
- Humidité du béton à vérifier.
- Planification des travaux en fonction de la température afin d'éviter de revider et de laver la piscine entre les périodes de séchage ou de peinture.

Pour les gestionnaires, la clé du succès réside dans la planification soignée des travaux, le choix d'un piscinier compétent et la qualité de l'information communiquée aux copropriétaires en regard de délais pouvant être occasionnés par Dame Nature. La date d'ouverture de la piscine peut s'en trouver modifiée. La patience est alors de mise, mais les résultats et la durabilité des travaux attesteront de la préservation adéquate du lieu de baignade des copropriétaires.

Daniel Delorme
Président et directeur général
Odyssée Aquatique Ltée



FERMETURE DES PISCINES

Bon à savoir :

- Adressez-vous à des professionnels.
- Assurez-vous que la plomberie servant au remplissage de la piscine ou aux services sanitaires soit hivernisée par un plombier certifié. Cet aspect ne fait pas partie des tâches du piscinier.
- Fermez les circuits électriques servant aux lumières sous-marines, ces circuits sont souvent difficiles d'accès et ce rôle ne relève pas du piscinier.
- Remisez les équipements de sécurité et d'entretien dans de bonnes conditions, ils sont dispendieux et doivent demeurer en bon état pour usage futur.
- Pour les chauffe-eau au gaz, pensez à faire appel à votre compagnie de services pour l'hivernisation de ceux-ci.
- Rappelez-vous, résidents de Montréal et de l'arrondissement Verdun (Île-des-Sœurs) : il est interdit de vider l'eau des piscines dans le fleuve, vous vous exposez à une amende sévère.
- Remisez les produits chimiques dans des endroits convenables et aérés et assurez-vous de fermer les contenants hermétiquement. Ne conservez aucun produit démontrant des anomalies et évitez de remiser de l'acide et du chlore.

En terminant, il faut se rappeler qu'aucun piscinier ne peut contourner les lois de la nature et il en va de même pour les gestionnaires et copropriétaires. Votre piscinier est cependant là pour vous prêter main-forte. N'hésitez pas à lui demander conseil!



Daniel Delorme
BUREAU : 450 680-1698
TÉLÉCOPIEUR : 450 680-1489
www.odysseeaquatique.com



Denis Gougeon
Directeur de Succursale

dgougeon@genrep.com

912 Rue Berlier,
Laval, QC H7L 4K5
T. 450-901-0131
F. 450-901-0143
M. 514-473-7925

... your **POWER** Connection

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

Le spécialiste de la copropriété

www.sequoias.ca

514-564-2200 / 1175 Bernard O, Suite 100

L'ARME DIPLOMATIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Par François G. Cellier

LES RAPPORTS ENTRE COPROPRIÉTAIRES NE SONT PAS TOUJOURS RATIONNELS.

ILS REPOSENT PARFOIS sur des relations émotives, acrimonieuses et excessives à l'égard d'autrui, ce qui peut entraîner les parties en cause dans un gouffre conflictuel sans fond, voire se traduire par des poursuites judiciaires coûteuses qui auraient pu être évitées. Quand deux groupes opposés se braquent, et qu'ils révèlent au grand jour un conflit larvé, il y a dès lors mise en place d'un cocktail potentiellement explosif.

UN CLASSIQUE

L'histoire de Robert Delarosbil, qui s'est battu pendant presque deux ans pour pouvoir garder son chien d'assistance au Verre-Bourg, – une copropriété située à Ste-Foy – illustre peut-être les tensions qui couvaient entre lui et les administrateurs. Cette histoire de chien s'est par la suite cristallisée, quand l'affaire s'est retrouvée devant les tribunaux. La saga judiciaire très médiatisée qui en a découlé n'a pas fait de vainqueur, et a donné des munitions au grand public pour décrier le Verre-Bourg.

Sans vouloir présumer de ce qui s'est passé dans cette copropriété, l'avocat Michel Paradis, qui est également président du chapitre de Québec du RGCQ, en a néanmoins une petite idée. « J'ai cumulé suffisamment d'expérience pour savoir que rien n'est blanc ni noir en pareille situation, et qu'il subsiste des zones grises », dit-il. Mais comment une question en apparence « banale » a pu dégénérer de la sorte, et devenir une véritable affaire d'État? « Les administrateurs du Verre-Bourg ont appuyé un peu vite sur la gâchette. De son côté, Robert Delarosbil entretenait peut-être des rapports tendus avec eux », explique Michel Paradis.

UNE MÉTHODE SOUS-ESTIMÉE

Cette mésentente aurait pu se régler grâce à la médiation. Outil dont l'efficacité est redoutable, la médiation fait souvent réaliser des économies d'échelle à ceux qui ont la sagesse de s'en servir, car elle évite bien souvent d'avoir recours à la solution finale, à savoir les recours judiciaires. Pourtant, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), auprès de laquelle Robert Delarosbil avait porté plainte pour discrimination fondée sur un handicap, a proposé cette procédure aux deux parties en litige. Malheureusement, cette option n'a pas été retenue.

« Dans plusieurs cas, une médiation révèle que le conflit entre deux parties n'est pas celui que l'on croyait.

Il n'est en fait qu'accessoire et cache une discorde beaucoup plus profonde. Après avoir mis au jour le fondement même d'un conflit, il devient dès lors possible d'en arriver à une solution », observe Michel Paradis. Cependant, la volonté de trouver un terrain d'entente doit être réciproque, autrement, la médiation risque d'échouer.

UN CAS DE FIGURE

Fort d'une expertise en droit de la copropriété acquise au fil des ans, Michel Paradis se souvient d'un conflit pour lequel il a fait office de médiateur. L'histoire s'est déroulée dans une petite ville du Centre-du-Québec : une copropriétaire a un jour transformé son balcon en verrière, sans en avoir obtenu l'autorisation préalable par son syndicat. Par la suite, d'autres propriétaires d'unités qu'abrite le bâtiment ont voulu l'imiter, ou souhaité obtenir des passe-droits au règlement d'immeuble, ce que les administrateurs leur ont systématiquement refusé. Les tensions ont culminé quelques années plus tard, lorsqu'il a fallu procéder à des réparations de ladite verrière. Sa propriétaire demandait que les coûts soient assumés par le syndicat, ce à quoi les administrateurs se sont également opposés. Furieuse qu'il en soit ainsi, elle a cessé de payer ses charges communes.

« Pendant la médiation, j'ai découvert que la verrière ne posait aucun problème, seulement, les copropriétaires voulaient s'assurer de ne pas avoir à en faire les frais », d'indiquer Michel Paradis. Au final, un accord a été conclu, c'est-à-dire que la verrière a pu demeurer en place, à la condition que sa propriétaire en assume tous les coûts d'entretien et de réparation. En outre, il a été convenu que ceux qui le désiraient pouvaient, eux aussi, se prévaloir d'une verrière sur leur balcon à leurs frais.

Sans la médiation, il y aurait forcément eu des procédures en injonction, exigeant le retrait de la verrière. Sa propriétaire aurait pu plaider qu'elle était en droit de la garder, car elle était en place depuis plus de trois ans. Cette cause aurait coûté cher en frais d'avocats, et en cas de victoire par la partie défenderesse, un climat de zizanie se serait installé en permanence dans l'immeuble, entre les opposants et les sympathisants à la cause de cette copropriétaire. Heureusement, l'histoire a connu un heureux dénouement, prouvant de ce fait que la médiation peut résoudre des problématiques extrêmes, car ses prémisses sont fondées sur la règle du gros bon sens. Sans l'ombre d'un doute, elle représente l'arme diplomatique par excellence en copropriété. ■



LA NOUVELLE GÉNÉRATION PASSION CONDO

Par François G. Cellier

LA déferlante passion condo poursuit son oeuvre.

Depuis sa création officielle en janvier 2013, des centaines de personnes ont suivi l'une des quatre formations qui s'y rattache. Petit à petit, les courtiers immobiliers, administrateurs et gestionnaires de copropriétés, tout autant que les agents ou courtiers en assurance de dommages prennent conscience de l'importance de bonifier leur formation au regard de ce mode d'habitation, pour pouvoir mieux composer avec ses nombreuses complexités sur le plan légal. Si la vie en condo peut paraître compliquée à priori, en comprendre les tenants et les aboutissants simplifiera grandement les choses.

PLACE À LA NOUVELLE GÉNÉRATION

Sophie Anne Papineau a récemment reçu le titre de courtier immobilier Passion Condo. À 24 ans, elle évolue dans un domaine au sein duquel elle doit composer avec la copropriété. Cette formule résidentielle casse la baraque depuis plusieurs années déjà,

Depuis le 1er juillet 2012, les outils mis à la disposition des courtiers immobiliers ont été bonifiés. L'un d'eux, soit le DRCOP (Demande de renseignement au syndicat de copropriétaires), fait office de procuration remise aux courtiers immobiliers par un propriétaire vendeur, question d'aller chercher diverses informations sur une copropriété. Ces renseignements sont divulgués par un syndicat de copropriétaires.

et s'impose désormais comme le choix numéro 1 des consommateurs. Ce qu'elle a appris pendant sa formation est inestimable, et lui confère les outils nécessaires pour bien accomplir son travail dans le secteur de la copropriété. « J'ai d'abord choisi de suivre ces cours pour pouvoir mieux protéger et informer ma clientèle », indique Sophie Anne Papineau. Ce faisant, elle couvre également ses propres arrières, afin d'éviter de potentiels recours qui pourraient être intentés contre elle pour avoir manqué à ses devoirs.

« Cette formation m'a fait réaliser que j'étais loin d'avoir toutes les cartes en main. La copropriété comporte une foule d'aspects à comprendre et à assimiler », d'ajouter la jeune femme. L'élément clé lors d'une transaction immobilière impliquant un condo consiste, essentiellement, à permettre à un

La formation Passion Condo pour courtiers immobiliers approfondit plusieurs aspects liés à la copropriété. Elle se veut un perfectionnement à la formation de base que reçoit un courtier immobilier. Passion Condo leur permet notamment d'explorer en détails une déclaration de copropriété, d'aborder les questions relatives à son respect et de savoir sous quelles conditions son contenu peut être modifié. Les participants apprennent aussi à quoi sert le fonds de prévoyance, se familiarisent avec les obligations financières d'un syndicat et démystifient les questions relatives aux travaux et à l'assurance en copropriété.

acquéreur d'acheter en toute connaissance de cause. À la différence d'une propriété absolue, par exemple une maison unifamiliale, les considérations à prendre en compte sont beaucoup plus nombreuses. La vie en copropriété implique des droits et obligations pour tout copropriétaire. Ceux-ci doivent être connus et bien compris, autrement, un acheteur pourrait se retrouver dans un environnement qui ne correspond pas à ses attentes.

Donnée par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, en collaboration avec la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), cette formation va au fond des choses. Les courtiers y apprennent d'emblée ce qu'est une copropriété divise, les considérations liées au cadastre, la déclaration de copropriété, les parties communes, privatives et à usage restreint. Figurent également au programme les fractions et leur valeur relative, tout autant que la destination de l'immeuble. Mais ce n'est pas tout : les participants apprendront aussi quel est le rôle du promoteur, du copropriétaire, du syndicat de copropriété, du gestionnaire et de l'assureur, pour ne nommer que ceux-là. En outre, ils décortiqueront les tenants et les aboutissants de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le label Passion Condo représente un atout indéniable en copropriété. Il contribue non seulement au mieux-être professionnel des personnes qui s'en prévalent, mais il augmente également leurs habiletés et leur savoir-faire en copropriété, pour pouvoir en arriver à des résultats concluants et convaincants. Sans conteste, Passion Condo participe à l'essor de la copropriété québécoise, en permettant à ses titulaires d'atteindre les plus hauts niveaux d'excellence. ■

LA GMN DE L'APCHQ SOUS TUTELLE



Le plan de garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ est en difficulté. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) l'a donc mis sous tutelle en juin dernier, car le 31 décembre 2012, sa réserve financière s'élevait à 47 millions \$, alors « qu'elle devait être de 57 millions \$ », a précisé la RBQ, le 20 juin dernier, par voie de communiqué de presse. La firme Raymond Chabot Grant Thornton en est l'administrateur provisoire. Son mandat consiste à « poursuivre » les opérations de la GMN, au regard du traitement des demandes d'indemnités adressées par ses bénéficiaires, et pour assurer la saine gestion du compte de réserves.

La Loi sur le bâtiment prévoit que la RBQ peut « retirer son autorisation » à un administrateur de plan de garantie, « s'il n'est plus en mesure d'assumer ses obligations, ou s'il ne satisfait plus aux conditions prévues au règlement ». L'énorme déficit financier qu'a subi la GMN prend sa source en Mauricie, dû aux nombreuses réclamations qu'a engendrée la pyrrhotite depuis les deux dernières années. GMN a versé un nombre important d'indemnités, et a aussi engagé des travaux correctifs pour éradiquer ce fléau.

Pour aider et rassurer les bénéficiaires de ce plan de garantie, la RBQ « met à leur disposition » une Foire aux questions accessible sur l'administrateur de la GMN, ainsi que des renseignements utiles qui se trouvent dans la rubrique pyrite et pyrrhotite. La RBQ rappelle que le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs « couvre toutes les maisons et un grand nombre de copropriété neuves ». Il est dorénavant géré par deux administrateurs autorisés par la RBQ, soit Abritat et Qualité Habitation, et découle du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Dorénavant, la GMN n'est plus un administrateur autorisé. ■

Hydro Solution

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec, le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. L'installation est toujours incluse avec un service rapide et professionnel.

On le loue !

Les avantages à la location

- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre **garanties à vie**
- Location régulière (15 ans)
- Option **LOCATION PLUS** : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans

Les avantages à l'achat

- **Garanties** : Réservoir : 9 ans, Éléments et thermostats : 6 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments (60 G)**
- Soumission personnalisée

On l'achète !



Membre Privilège Condo RGCQ

Obtenez un **rabais de 50\$** à l'achat ou **3 mois gratuit** à la location

Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Communiquez avec nous dès maintenant !

Montréal : 514 353-0077
Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077
www.hydrosolution.com

COLLOQUE AUTOMNAL 2013 DU RGCQ

CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE EN COPROPRIÉTÉ

LE DROIT À LA DIGNITÉ

Par François G. Cellier

RÉALITÉ IMPLACABLE VISANT À PROTÉGER L'INTÉGRITÉ ET LA DIGNITÉ DES QUÉBÉCOIS, LA CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE FAIT PARTIE INTÉGRANTE DE LA VIE EN COPROPRIÉTÉ.

ELLE PEUT ÊTRE INVOQUÉE pour diverses raisons, notamment afin de justifier une demande d'accommodement raisonnable. Véritables compromis à faire au sein d'une copropriété, ces accommodements sont généralement consentis, à la condition qu'ils ne soient pas jugés excessifs ou irréalistes. À défaut d'être conciliant en cette matière, un syndicat de copropriétaires pourrait être rabroué par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Dans certains cas, cette même Commission imposera le paiement de dommages et intérêts aux syndicats de copropriétés fautifs.

Le colloque automnal 2013 du RGCQ portera justement sur l'application de la *Charte des droits et libertés de la personne* en copropriété, dont les fondements seront expliqués par d'éminents juristes, afin d'aider les administrateurs de copropriétés à mieux composer avec ses complexités. L'événement aura lieu le 16 novembre prochain à l'Hôtel Holiday Inn de Laval. D'entrée de jeu, l'Honorable Michèle Pauzé, présidente du Tribunal des droits de la personne, prononcera le discours d'ouverture du colloque. Suivra une conférence donnée par l'avocat



émérite Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ et associé principal du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, qui traitera des demandes d'accommodements raisonnables à l'égard des personnes handicapées.

REGARD SUR LA VIE PRIVÉE

Par la suite, Yves Joli-Coeur et Luc Huppé, également avocat en droit de la copropriété, aborderont la

thématique intitulée *Le respect de la vie privée des copropriétaires*. Il y sera question des caméras de surveillance, de l'accès aux informations nominatives figurant au registre d'une copropriété, ainsi que de l'accès aux parties privatives par les administrateurs. En après-midi, l'avocat Pierre-G. Champagne, associé du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, parlera des pratiques religieuses propres aux copropriétaires, ainsi que de la neutralité religieuse d'un syndicat.

Samedi le 16 novembre 2013

Hôtel Holiday Inn 2900, boul. le Carrefour, Laval

La mise en œuvre des droits et libertés figure également au programme, notamment les mécanismes juridiques inhérents aux droits et libertés des copropriétaires. L'événement se terminera par une table ronde, laquelle permettra aux participants d'apprendre à gérer une demande d'accommodement raisonnable. Un administrateur viendra témoigner d'une expérience vécue en cette matière. Pendant cette table ronde, on traitera aussi des problématiques de santé résultant du défaut d'entretien d'un immeuble, ainsi que des copropriétés limitées à certaines catégories de personnes.

ASSURER LE RESPECT D'AUTRUI

La Charte des droits et libertés de la personne est un précieux outil. Elle permet entre autres aux copropriétaires qui le désirent de faire valoir leurs droits, s'ils estiment qu'ils sont brimés. La vie en copropriété comporte un contrat collectif entériné par un groupe d'individus, n'empêche, dans certaines situations, la Charte a préséance sur une déclaration de copropriété. L'ignorer risque d'être improductif et pourrait générer des complications. Toutes ces considérations et bien d'autres seront débattues pendant ce colloque, auquel les participants sont invités en grand nombre. ■

Pour plus d'informations à propos du colloque automnal 2013 du RGCQ, veuillez contacter Laurent Émery, coordonnateur régional du RGCQ :
Tél. : 514 916-7427 poste 4
Courriel : l.emery@rgcq.org

8:30 - 9:00	Accueil et inscription
9:00 - 9:15	Discours d'ouverture par l'Honorable Michèle Pauzé Présidente du Tribunal des droits de la personne
9:15 - 10:30	Les accommodements requis à l'égard des personnes handicapées Chien d'assistance / fauteuil roulant / autres types de handicap
10:30 - 10:45	Pause café
10:45 - 12:00	Le respect de la vie privée des copropriétaires Caméras de surveillance / accès aux informations nominatives contenues aux registres de la copropriété / accès des administrateurs aux parties privatives
12:00 - 13:00	Pause dîner
13:00 - 14:15	La liberté de religion Pratiques religieuses des copropriétaires / neutralité religieuse du syndicat
14:15 - 14:30	Pause café
14:30 - 15:15	La mise en œuvre des droits et libertés dans les copropriétés Le rôle des différents organes décisionnels du syndicat dans la mise en œuvre des droits fondamentaux des copropriétaires Les mécanismes juridiques de mise en œuvre des droits et libertés des copropriétaires
15:15 - 16:00	Table ronde Les copropriétés limitées à certains groupes de personnes La présence de chiens-guides ou d'assistance dans les immeubles en copropriété Les problèmes de santé résultant du défaut d'entretien de l'immeuble
	Inscription préalable requise en ligne www.rgcq.org ou en composant le 514-916-7427 Les membres du RGCQ bénéficient d'un tarif préférentiel Le coût comprend le livret des conférences et le repas du midi



LRV notaires s.e.n.c.r.l.
VOS CONSEILLERS JURIDIQUES

- ▶ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL
- ▶ DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE
- ▶ CONVENTION D'INDIVISION
- ▶ CONVERSION D'IMMEUBLE LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ
- ▶ SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

WWW.LRVNOTAIRES.COM

SAINT-JÉRÔME

100, RUE DE LA GARE
450 432-4134 / 1 800 432-8674

TERREBONNE

3215, BOUL. DE LA PINIÈRE, BUREAU 101
450 416-3206 / 1 866 416-3206

SERVICES DE
MAINTENANCE ET
DE NETTOYAGE

GUM X

MAINTENANCE
SERVICES &
CLEANING

En faire plus!

514.588.1687
www.gumx.ca

We do more!

ASSURANCE DE SYNDICAT
DE COPROPRIÉTÉ



Nouveau programme exclusif aux syndicats de copropriété!

- Valeur à neuf garantie
- Évaluation professionnelle au tarif*
exceptionnel de 180 \$
- Des taux défilant la concurrence
et garantis 24 mois

Faites affaire avec les experts
dans le domaine!

1 855 526-5241

dpmm.toutsurmoncondo.com

*Certaines conditions s'appliquent.

DPMM 

Dale Parizeau
Morris Mackenzie

Cabinet de services financiers

OMNIUM DE GOLF 2013



Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec était fier de présenter le 22 août dernier l'édition 2013 de l'Omnium annuel de golf.

Pas moins de 120 personnes étaient présentes au prestigieux Country Club de Montréal. Les participants ont pu illustrer leurs talents de golfeur par le biais de différents défis et concours. Après la partie, les participants ont pu fraterniser lors d'un agréable cocktail sur la terrasse. La journée s'est clôturée par un délectable souper et, comme le veut la tradition, il y a eu remise du Trophée des Champions au quatuor ayant obtenu le meilleur pointage. Félicitations aux gagnants René Deschesnes, Joël Leclerc, Sébastien Leblanc et Philippe Glorieux.

Nous tenons à remercier tous les participants et nos nombreux commanditaires :
de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.
Toiture PME inc.
Invessa, Assurances et services financiers
Dale Parizeau Morris Mackenzie

Hydro Solution
RSB Spécialiste en bâtiment
RG Technilab
Condolegal.com
Strom Spa Nordique
Papineau avocats inc.
G.A.P. Immeubles inc.

CALENDRIER DES ACTIVITÉS DU RGCQ

Septembre

16 septembre 2013, Montréal

Le condo en questions

29 septembre 2013, Québec

Comment réussir votre assemblée de copropriété

Octobre

3 octobre 2013, Hull

Nouveau règlement sur la sécurité

9 octobre 2013, Gatineau

Nouveau règlement sur la sécurité

21 octobre 2013, Repentigny

Votre déclaration est-elle adéquate?

Novembre

14 novembre 2013, Hull

L'informatique au service du syndicat

16 novembre 2013, Laval

L'application de la Charte des droits et libertés de la personne dans les copropriétés

24 novembre 2013, Québec

Obligation des locataires, occupants ou visiteurs

Février

6 au 9 février 2014, Montréal

Le Pavillon Condo
 du Salon Habitat Ville & Banlieue

16 février 2014, Québec

Inspection, carnet d'entretien et planification des travaux

Mars

3 mars 2014, Longueuil

Assemblées générales : avant, pendant et après

Avril

12 avril 2014, Québec

La Grande Journée de la copropriété

19 avril 2014, Rive-Sud

Entretien et conservation d'un immeuble en copropriété



Colloque printanier 2013 du RGCQ

UN SUCCÈS RETENTISSANT



Par **François G. Cellier**

Événement majeur qui annonçait les couleurs d’une nouvelle ère en matière d’entretien du bâti, le colloque printanier 2013 du RGCQ a pulvérisé des records d’assistance. Plus de 400 personnes y ont assisté, et pour cause, puisqu’il traitait d’un sujet dont les impacts seront majeurs en copropriété, soit le chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* (CBCS). Dorénavant, tous les syndicats de copropriétaires devront, obligatoirement, faire inspecter leur immeuble au minimum tous les cinq ans. Les façades des bâtiments comptant cinq étages ou plus, ainsi que les stationnements à étages et les systèmes de sécurité (sans égard au nombre d’étages), seront dans la mire de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), grand maître d’œuvre du CBCS.

« Le CBCS s’adresse principalement à vous », est venu dire Stéphane Labrie, président de la

Le colloque printanier 2013 du RGCQ avait comme thématique *Les travaux en copropriété et les impacts du nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS)*. Plus de 400 personnes y ont assisté, contribuant à faire de cet événement un succès sur toute la ligne.

RBQ, à un auditoire essentiellement constitué d’administrateurs et de gestionnaires de copropriétés. Président d’honneur de ce colloque, Stéphane Labrie a rappelé que bien avant le 18 mars 2013, date d’entrée en vigueur du CBCS, « l’obligation d’entretien des édifices était effective », que ce soit en vertu de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* ou du *Code civil du Québec*. En ce sens, la RBQ ne crée pas de nouvelles obligations, mais elle en précise la teneur. « Ces obligations sont le fruit de plus de dix ans d’efforts conjoints entre la RBQ et le gouvernement québécois », a-t-il tenu à préciser.

L’ingénieure civile Liliane Gras, directrice du bâtiment à la Direction de la réglementation et de l’expertise-conseil à la RBQ, a pour sa part expliqué plus en détails ce que contient le CBCS. Un autre événement fort du colloque fut, sans conteste, le lancement officiel du nouveau livre de l’avocat émérite Yves Joli-Coeur, également secrétaire général du RGCQ. Intitulé *Travaux en condo : tout ce qu’il faut savoir*, l’ouvrage se veut un condensé des aspects légaux entourant les travaux en copropriété. Il renferme entre autres un chapitre traitant du CBCS, et un autre qui aborde la délicate question des accommodements raisonnables en copropriété.

UN INFORTUNÉ COPROPRIÉTAIRE

Ces accommodements touchent notamment les personnes handicapées, qui sont en droit d'obtenir certains aménagements au sein d'un immeuble, en vue de leur permettre une meilleure mobilité. À cet effet, le cas de Robert Delarosbil illustre l'exemple parfait de ce qu'il ne faut pas faire lorsqu'une personne handicapée réclame ces accommodements. Propriétaire d'une unité au Verre-Bourg, à Sainte-Foy (Québec), Robert Delarosbil est atteint de surdité et se déplace avec son chien d'assistance, ce à quoi son syndicat s'objectait. En fait, les administrateurs de sa copropriété ont tenté d'expulser son animal des lieux, en vertu d'un règlement d'immeuble qui en interdit la présence.

Heureusement, cette histoire a connu un heureux dénouement. Après s'être réunis en assemblée générale extraordinaire, les copropriétaires du Verre-Bourg ont adopté une résolution qui permettra le maintien du chien d'assistance dans l'immeuble. Ce conflit devait prendre fin, car

cette histoire a fait une bien mauvaise publicité au Verre-Bourg, sans compter que le syndicat a dû défrayer des coûts astronomiques en frais judiciaires.

Selon l'avocat et président du chapitre de Québec du RGCQ, Michel Paradis, la Charte des droits et libertés de la personne aurait eu prééminence sur un règlement d'immeuble. Dans ce cas-ci à tout le moins, compte tenu des circonstances particulières entourant toute cette affaire. Quoi qu'il en soit, Robert Delarosbil nous rappelle que de nos jours, il faut encore se battre, à l'occasion, pour faire valoir des droits fondamentaux qui sont pourtant protégés par les lois québécoises.

CONFIER SON IMMEUBLE À DES EXPERTS

En après-midi, trois professionnels ont précisé leurs fonctions respectives, en plus d'expliquer ce pour quoi ils sont qualifiés, plus particulièrement au regard du CBCS. Réjean Touchette,

Si l'inspection obligatoire des façades d'immeubles, des stationnements à étages et des systèmes de sécurité révélait une situation dangereuse, des correctifs devraient être apportés dans les plus brefs délais. En cas de non-exécution desdits travaux, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pourrait, ultimement, condamner un immeuble jusqu'à ce que les réparations requises soient effectuées.

technologue professionnel, a notamment mis en exergue le financement des travaux à venir au sein d'une copropriété, à moyen et à long terme, qui seront beaucoup mieux coordonnés avec une étude du fonds de prévoyance. L'architecte Georges Fallah a fait de même, en plus de discourir sur les enveloppes de bâtiments, dont il est un spécialiste depuis un quart de siècle. Au moyen d'un diaporama, il a illustré des histoires d'horreur propres à certaines façades mal entretenues. En outre, l'ingénieur civil Normand Thétreault a ciblé les différentes problématiques associées aux dalles de stationnement souterrain, lorsque leur maintenance est inadéquate et insuffisante.

En fin de journée, l'avocat Clément Lucas, à l'emploi du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, a donné un aperçu de la complexité des différents produits d'assurance pour copropriétés. En compagnie de Serge Déry, vice-président développement des affaires chez Soly Chabot Ranger, un cabinet de courtage en assurance de dommages, il a tracé les grandes lignes de la délicate question des assurances lors de travaux en copropriété, dont l'assurance chantier. Ce produit ratisse large dans son application. En fait, il couvre tous les intervenants d'un chantier, par exemple un plombier ou un électricien qui aurait mal fait son travail.

D'autres produits de ce genre vont encore plus loin, c'est-à-dire qu'ils font également office de cautionnement d'exécution, afin de protéger correctement tout syndicat de copropriétaires. Sans l'ombre d'un doute, les colloques du RGCQ sont devenus un must, pour tous ceux et celles qui sont concernés de près ou de loin par la copropriété. ■



L'un des objectifs du chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* (CBCS) vise à responsabiliser certains syndicats de copropriétaires. Comme le parc immobilier en copropriété vieillit, il importe d'assurer la protection adéquate du patrimoine bâti, notamment pour pouvoir protéger la valeur marchande des unités de copropriétés qu'il abrite, et éviter des appels de charges colossaux, que plusieurs copropriétaires n'auraient pas les moyens de payer. « Les syndicats sont responsables des dommages causés à des copropriétaires ou à des tiers, en cas de vice de construction ou d'un défaut d'entretien d'immeuble. Il a donc des obligations de résultats », d'indiquer Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, qui réfère à l'article 1077 du *Code civil du Québec* en cette matière.



PREMIÈRE FORMATION PASSION CONDO À QUÉBEC

28 août - Les premiers courtiers immobiliers Passion Condo de Québec ont été diplômés, récemment, après avoir suivi une formation d'une durée de 28 heures portant sur la copropriété. Offerte en collaboration avec la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), la Chambre immobilière de Québec (CIQ), ainsi que le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, elle aura permis à 16 finissants de mieux maîtriser le cadre législatif régissant ce mode d'habitation.

La formule condo est complexe sur le plan légal. Il devient désormais vital d'en comprendre



les règles, car dans le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec, la copropriété est pratiquement devenue le choix numéro un des consommateurs. Cette formation vise à outiller les étudiants en cette matière, pour qu'ils deviennent ensuite des conseillers hors pair auprès d'acheteurs potentiels. Ces derniers pourront ainsi acquérir un condo en toute connaissance de cause.

Les finissants n'ont pas tari d'éloges à l'égard des cours offerts. En fait, tous sont unanimes pour dire qu'ils furent extrêmement

profitables, en raison des réalités légales parfois méconnues ou mal maîtrisées en copropriété. Il faut savoir que plusieurs sujets sensibles sont abordés pendant cette formation, dont la déclaration de copropriété, les parties communes et privatives, le rôle du promoteur et la définition de ce qu'est un syndicat de copropriétaires, pour ne nommer que ceux-là. À une époque où la copropriété ne cesse de croître au Québec, cette formation confèrera certes une protection accrue à tout promettant-acheteur.

ÉDITORIAL

Je suis tombé récemment sur internet sur un texte rédigé par Jean-Claude Surprenant (jecomprends.ca) qui m'a étonné, et pas seulement en raison du nom de son auteur :

« Une hausse des frais de condo causerait de sérieux problèmes à 45 % des propriétaires, à Montréal, selon un sondage.

Comme l'indique *Argent*, 45 % des propriétaires de copropriétés ont confié aux sondeurs qu'ils ne seraient pas capables de payer des frais de condo plus élevés. Le sondage a été mené par la firme Environics Research en octobre, pour le compte de TD Canada Trust. Parmi les 152 propriétaires interrogés, 64 % disent qu'ils n'avaient pas compris, au moment de l'achat, que les frais de condo pouvaient grimper. »

Et bien oui, mesdames et messieurs les copropriétaires, les charges communes peuvent et vont grimper! Les immeubles vieillissent et il faut en tenir compte. Le gouvernement se préoccupe – enfin – de la sécurité des immeubles et les nouvelles règles du *Code de sécurité* entraîneront des dépenses importantes pour les plus grands syndicats. Les syndicats se conscientisent davantage à garnir leurs fonds de prévoyance, sous-financés depuis trop longtemps. La gestion interne est de moins en moins facile et la gestion externe, plus sollicitée, deviendra de plus en plus coûteuse. On constate que trop de copropriétaires sont encore peu respectueux des règles de la déclaration de copropriété et les frais juridiques pour les rappeler à l'ordre sont inévitables.

Voilà de bonnes raisons d'engranger des charges communes qui répondront à cette demande grandissante de fonds.

Réalisons tous que nous sommes dans une bonne période pour accumuler des réserves : l'économie québécoise se porte assez bien, le chômage est bas, l'inflation est faible et surtout, les taux d'emprunt sont bas et on ne prévoit pas de hausses marquées avant des années. Imaginez ce qui risque de se passer si les 45 % des propriétaires qui disent ne pas pouvoir actuellement payer des charges plus élevées se retrouvent avec des hausses de leur taux hypothécaire de 2 %... Les assemblées annuelles des copropriétaires risquent d'être houleuses. Retournez donc à vos budgets et prévoyez pour les temps plus difficiles....



M^e Michel Paradis
Président, RGCQ-Québec
Téléphone : 418 925-7100
Courriel : quebec@rgcq.org



DES QUARTIERS À ÉCHELLE HUMAINE

Au cours des dernières décennies, les agglomérations urbaines de la plupart des pays industrialisés ont connu une augmentation fulgurante de leur population due en grande partie à l'exode massif des peuples des zones rurales en quête d'une meilleure qualité de vie. Les experts prédisent que la proportion de la population mondiale habitant les zones urbanisées atteindra soixante-quinze pour cent d'ici l'an 2050. Ce chiffre était d'environ cinquante pour cent en 2007 et d'à peine dix pour cent au début du 20^e siècle. Ce flot de nouveaux citadins ne fera qu'exacerber les problèmes et défis auxquels sont confrontés quotidiennement les élus et les urbanistes, surtout en matière d'habitation et d'aménagement des infrastructures.

Depuis sa création par le législateur en 1969, la « copropriété des immeubles établie par déclaration » a connu un essor remarquable au Québec. Les statistiques démontrent que, ces dernières années, plus du tiers des constructions mises en chantier dans la province sont des copropriétés. Une des principales caractéristiques de ce mode d'habitation est sans contredit de contribuer à la densification du territoire. L'Institut de la statistique prévoit d'ailleurs que le nombre de ménages qui vivront en copropriété dépassera les 400 000 d'ici l'an 2031.

Peu importe le type ou la taille de copropriété que vous habitez, cette dernière doit s'intégrer de façon harmonieuse à son quartier environnant. Le quartier à son tour doit avoir été conçu en tenant compte de ce que *Jan Gehl*, célèbre architecte danois et fervent défenseur d'une planification urbaine centrée sur la personne, qualifie de dimension humaine, un élément de plus en plus prisé par les consommateurs.

Selon l'approche préconisée par Monsieur Gehl, les administrations municipales peuvent, par leurs politiques internes, créer les conditions favorables à la réalisation de villes animées, sécuritaires, durables et saines en s'occupant davantage des piétons, des cyclistes et de l'espace urbain comme lieu de rencontre, contribuant ainsi à l'émergence d'une société accueillante, ouverte et démocratique.

Un concept fondamental que l'on retrouve au centre de cette nouvelle tendance est celui de l'écoquartier. Selon une définition qu'en donne la

Ville de Gatineau dans sa publicité, il s'agit « d'un quartier urbain qui s'inscrit dans un objectif de développement durable et conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement. » Il n'y a pas de modèle unique, chaque projet reflétant les aspirations et besoins d'une communauté. Cependant tous les écoquartiers présentent des caractéristiques similaires dont les plus importantes sont :

- le stationnement incitatif et l'accès rapide au transport en commun;
- l'intégration des sentiers pédestres et des pistes cyclables;
- la mixité des fonctions par la présence entre autres de commerces de proximité;
- la conservation et la mise en valeur des milieux naturels;
- l'efficacité énergétique dans les infrastructures et les bâtiments;
- la construction de différents types d'habitats : à faible, moyenne et haute densité;
- le traitement et la récupération des eaux pluviales et domestiques;
- la gestion et le recyclage des déchets.

Ces quartiers ne sont pas encore légion mais il en existe quelques-uns au Canada et au Québec qui sont dignes de mention. Par exemple, Granville Island à Vancouver, aménagé dans un ancien secteur industriel et connu pour son célèbre marché public; le projet domiciliaire Ampersand dans le quartier Barrhaven à Ottawa; le Faubourg Boisbriand dans les basses Laurentides, dont le terrain occupe une ancienne usine d'assemblage d'automobiles; La Cité Verte dans le quartier Saint-Sacrement à Québec, récipiendaire du prix Innovation en bâtiment durable.

Quant à l'Outaouais nous avons aussi le nôtre, l'écoquartier *Connaught* dans le secteur Aylmer. Ce projet a été développé conjointement par un promoteur immobilier et la Ville de Gatineau avec la collaboration de l'organisme *Écohabitation*. Aménagé sur le site d'un ancien hippodrome, le projet, dont la superficie du terrain approche les 300 000 mètres carrés et situé le long d'une artère patrimoniale, comptera une fois terminé près de huit cents (800) unités de logement et d'habitation et de vastes terrains dédiés aux activités récréatives et communautaires.



Afin de guider et d'encadrer la démarche des intervenants et des citoyens, un document sous la forme d'une charte a été élaboré. Ce texte met en relief les six pôles autour desquels s'articulera l'aménagement de ce nouveau quartier soit, (i) l'usage et l'affectation des espaces communs, (ii) l'aménagement urbain, (iii) les transports actifs, (iv) la consommation d'énergie, (v) la gestion de l'eau et (vi) l'utilisation de matériaux écologiques.

À quoi ressemble votre quartier? Est-il situé dans un cadre enchanteur ou a-t-il subi les vicissitudes du temps? Pouvez-vous y déambuler avec aisance et en toute quiétude? Et votre immeuble, cadre-t-il suffisamment avec son milieu?

Un des critères utilisés par les partisans d'un quartier écoresponsable pour évaluer la dimension humaine d'un lieu donné est la qualité de l'espace urbain à hauteur du regard. C'est en effet de cette perspective qu'un citoyen, à pied ou à vélo, peut interagir directement, et sans contraintes, avec les objets et les êtres qui l'entourent ou qu'il croise et ainsi en retirer une expérience riche et inoubliable.

Alors, qu'attendez-vous? Évadez-vous pour une heure et allez explorer votre voisinage. Savourez pleinement et lentement tout ce que le paysage offre au corps et aux sens. ■

¹ Jan Gehl, Pour des villes à échelle humaine, *Écosociété*, 2012 ;

² Ville de Gatineau, avis et dépliants publicitaires, *Projet Connaught* ;

Michel Mancini,
Président, RGCQ-Outaouais
Ligne Info-Condo 819 771-2087
Courriel : gatineau@rgcq.org



L'avantage de vivre ensemble

privilègescondo.com

The benefits of living together

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est heureux d'annoncer le lancement de son nouveau programme de rabais et privilèges : **Privilèges Condo**.

Tous les copropriétaires d'un syndicat de copropriété membre du RGCCQ recevront la carte Privilèges Condo. Elle permet à son détenteur de bénéficier de nombreux rabais chez plus d'une vingtaine de partenaires et ce, à travers la province de Québec.

Sur présentation de la carte Privilèges Condo auprès d'une entreprise participante, le copropriétaire obtient un **rabais allant jusqu'à 90 %** du prix courant pour des produits et services variés ... une façon agréable d'alléger les dépenses liées à la gestion et à l'entretien de son immeuble.

Pour de plus amples informations sur le programme et pour connaître la liste des partenaires participants, consultez le site Internet www.privilegescondo.com

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec is pleased to announce the launch of its new discount and privilege program: **Privilèges Condo**.

Offered to all condo owners belonging to a member condominium syndicate of the RGCCQ, the Privilèges Condo card allows its holders to enjoy numerous discounts with over twenty partners across the province of Québec.

By simply presenting the Privilèges Condo card to any participating company, condo owners will obtain **discounts of up to 90%** on the listing price for various products and services ... a great way to reduce the expenses involved in managing and maintaining a condo building.

For more information about the Privilèges Condo program and to view the list of participating partners, visit the website www.privilegescondo.com.



jusqu'à up to **90%**



jusqu'à up to **40%**



jusqu'à up to **30%**



25%



15%



10%



15%



10%



jusqu'à up to **20%**



tarifs avantageux special rates



jusqu'à up to **15%**



10%



tarifs avantageux special rates



8%



jusqu'à up to **100\$**



10%



10%



10%



tarifs avantageux special rates



10%



jusqu'à up to **12%**



Fitzback Services Inc.

Gestion Technique Immobilière

Gestion
Intendance
conciergerie

Pour le plaisir de vous servir

Michel Fitzback
T.514-334-4114 C.514-221-4188
michel@fitzbackservices.com



évaluation et gestion immobilières

Gestion de Syndicats de copropriétés

Gestion d'immeubles locatifs

Évaluation de valeur assurable
de copropriétés de toute catégorie

*Une solution clé en main pour toutes
vos demandes immobilières.*

info@hpdg.ca | www.hpdg.ca

Tél. : 514-276-8717 | Fax : 514-276-8797

1996, rue Laurier Est, Montréal (Qc) H2H 1B6

ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

Calfeutrage?

(514) 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton
- Solutions aux problèmes :
 - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints
 - Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité
 - Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau.
- Spécialistes : édifices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca



GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS PASSION CONDO DIPLÔMÉS ET FIERES DE L'ÊTRE

Par François G. Cellier

L'UNIVERSITÉ MCGILL A REMIS SES PREMIERS CERTIFICATS DE PERFECTIONNEMENT PROFESSIONNEL EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ. CE DIPLÔME EST ASSOCIÉ AU LABEL PASSION CONDO, QUI A ÉTÉ INSTITUÉ PAR CONDOLEGAL.COM.



Au total, 23 étudiants ont pris part à cette première offre de formation à l'Université McGill, qui représente une première au Québec. Quatorze d'entre eux l'ont suivi intégralement, pour ainsi décrocher leur *Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété*. Précisons que les cours offerts s'adressent à tous types de participants, qu'ils évoluent ou non dans cette sphère d'activité.

Les 14 finissants du programme offert ont été conviés à prendre possession de leur certificat, le 19 juin dernier, à l'occasion d'un cocktail dînatoire qui s'est déroulé au Faculty Club de l'Université McGill. Cette première cohorte se dit satisfaite des leçons apprises, et garde une impression plus que favorable du concept académique mis en place.

Membre de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA) et gestionnaire de copropriété, Henri Proulx a trouvé cette formation très enrichissante. « Les contenus de cours étaient à la hauteur, et j'y ai appris une foule de choses en matière d'assurances pour copropriétés, en droit, en comptabilité et en gestion », dit-il. Ce gestionnaire a également amélioré ses connaissances au chapitre de l'organisation d'un immeuble, notamment en ce qui a trait au chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* (CBCS), dont l'entrée en vigueur remonte au 18 mars dernier.

Monique Larose a elle aussi obtenu son diplôme le 19 juin dernier. Également membre de l'Ordre des ADMA, il lui a fallu déployer des efforts soutenus et une rigueur sans faille pour réussir cette formation, qu'elle a qualifiée d'extrêmement rigoureuse. « Il y avait des devoirs et beaucoup de lecture à faire », observe-t-elle. Au final, le cadre législatif touchant la copropriété est devenu beaucoup plus limpide à ses yeux, sans compter les considérations liées à la construction, la structure d'un bâtiment et tout ce qui touche l'entretien du bâti. « Bien évidemment, les cours offerts ne peuvent pas tout couvrir dans les moindres détails, mais ils m'auront permis de savoir où aller chercher l'information pertinente concernant la copropriété », a-t-elle ajouté.

DÉDIÉE À L'EXCELLENCE

L'une des architectes de cette formation, la D^{re} Carmen Sicilia (B.A., M.A., Ph. D.), directrice du

Développement professionnel et formation d'entreprise à l'École d'éducation permanente de l'Université McGill, a bâti quatre cours (d'une durée de 30 heures chacun) sur de solides assises. Pour elle, il ne fait aucun doute que cette formation représente une innovation en soi. Son contenu est résolument « connecté » au marché du travail, et par extension à l'Ordre des ADMA, qui a aussi largement contribué à la création du programme en place. Il faut savoir que cet Ordre milite depuis un certain temps, déjà, pour que le métier de gestionnaire de copropriété se professionnalise. « Il a fallu deux années pour ficeler le concept, mais maintenant, nous pouvons dire sans hésiter qu'il répond à un réel besoin, tout en reflétant les valeurs d'excellence propres à l'Université McGill », de dire Carmen Sicilia. En somme, pour une première année, cette institution d'enseignement supérieur peut dire « mission accomplie ».

DES ENSEIGNANTS TRIÉS SUR LE VOLET

Décidée à donner d'emblée ses lettres de noblesse aux cours offerts, Carmen Sicilia a pris les moyens pour y parvenir, en embauchant des enseignants hautement qualifiés. Assistée par l'Ordre des ADMA, qui a aussi participé au processus de sélection, elle recherchait d'abord et avant tout des candidats membres de cet Ordre, bilingues et très expérimentés en copropriété. Mais par-dessus tout, elle ciblait des personnes en mesure d'adhérer à la philosophie qui prévaut à l'Université McGill - axée sur un enseignement de haut niveau - et confortables tant avec la théorie que la pratique. « Nous n'avons fait aucune concession quant aux critères de sélection établis, qui étaient très élevés », a affirmé Carmen Sicilia sur un ton on ne peut plus convaincant.

Les titulaires d'un diplôme appartenant au label Passion Condo, dont le Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété offert par l'Université McGill, verront leur nom, photo et coordonnées inscrits dans le répertoire Passion Condo, qui peut être consulté sur le portail Condolegal.com (onglet Répertoire).

« Nous sommes très satisfaits de cette première offre de cours. Comme c'est le cas pour tout nouveau programme, il y a toujours des choses à peaufiner. Il faudra par exemple mettre davantage l'accent sur des mises en situation et études de cas », indique Inna Popova, directrice adjointe du Développement professionnel et formation d'entreprise à l'École d'éducation permanente de l'Université McGill. À preuve, les simulations proposées pendant le déroulement des cours ont captivé les étudiants, notamment cette mise en scène reconstituant une assemblée générale de copropriétaires factice. Les participants devaient y retranscrire les minutes au moyen d'une méthode éprouvée. « Leur intérêt était

L'Université McGill est consciente du nombre de plus en plus élevé d'individus vivant en copropriété. Si 155 000 familles y ont été recensées en 2006 au Québec, ce chiffre passera à 266 000 en 2016. Une telle croissance exigera des « professionnels qualifiés, qui seront appelés à devoir prendre en charge divers aspects liés à la gestion d'une copropriété », estime l'Université McGill. Les étudiants qui suivront la formation offerte par cette institution d'enseignement seront beaucoup mieux outillés : ils pourront notamment mieux comprendre le rôle et les responsabilités du gestionnaire de copropriété, préparer et contrôler le budget annuel d'un syndicat de copropriétaires, interpréter ses états financiers, saisir et se conformer aux lois régissant la copropriété, sans compter les règles liées à sa gestion, et acquérir de précieuses connaissances en ce qui a trait aux considérations physiques d'un bâtiment.

palpable; ils étaient très intéressés par cet exercice axé sur la pratique », a pu constater Ludovic Le Draoullac, avocat en droit de la copropriété au sein du cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, qui enseigne les notions relatives au registre de copropriété ainsi qu'aux assemblées générales de copropriétaires, dans le cadre du cours intitulé Gestion de la vie quotidienne de la copropriété.

UN PREMIER PAS DANS LA BONNE DIRECTION

De son côté, M^e Denise Brosseau, directrice générale et secrétaire de l'Ordre des ADMA, est également très fière du travail accompli jusqu'à présent. « Il s'agit d'un excellent début. Nous sommes dans la bonne voie », a-t-elle dit. À l'instar d'une coureuse de fonds, elle s'est impliquée énergiquement dans l'élaboration de cette formation au cours des trois dernières années. « La première étape consistait à dénicher la bonne institution d'enseignement. Nous avons choisi l'Université McGill car elle s'est avérée le meilleur partenaire qui soit en raison, notamment, de son intérêt dans le développement d'une branche académique portant sur l'immobilier », ajoute-t-elle. Son bilinguisme est un autre atout qui a milité en sa faveur. Il faut savoir que cette formation est également donnée en anglais.

« Nous nous sommes placés dans les souliers d'un gestionnaire de copropriété, afin de com-

prendre sa réalité quotidienne, et ce à quoi il pense dans l'exercice de ses fonctions », souligne Denise Brosseau. Il fallait ni plus ni moins cerner ses priorités, tant sur les plans juridique, technique que financier. « En somme, nous avons essayé de tout prévoir afin que nos professionnels puissent atteindre leurs objectifs, qui reposent essentiellement sur l'excellence et un haut niveau de compétence ». Pour Yves Joli-Coeur, avocat émérite, secrétaire général du RGCQ et enseignant au sein de ce programme, cette formation est une consécration, en quelque sorte. « Son élaboration par l'Université McGill, M^e Denise Brosseau et moi-même a finalement donné naissance à un grand projet, permettant ainsi au Québec de franchir une étape historique. Dorénavant, les bases sont jetées en vue de professionnaliser les gestionnaires de copropriétés », a-t-il conclu. ■

Les quatre cours offerts s'intitulent :
Gestion juridique de la copropriété
Gestion financière de la copropriété
Gestion technique du bâtiment de la copropriété
Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété

Pour en savoir plus :
Téléphone : 514-398-5454
Courriel : pd.conted@mcgill.ca
Portail : mcgill.ca

Le Chiffon Doré
Entretien Intérieur/Extérieur
de Copropriétés

Ernesto Williamson
Directeur des opérations
Tel : (514) 325-0825 / Fax : (514) 325-9135
info@chiffondore.com

Entretien Résidentiel
& Commercial Disponible

COSSETTE & TOUCHETTE

- Rapport d'état d'immeuble
- Plan de gestion de l'actif
- Fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien

5911 Boul. Lasalle
Verdun (Québec), H4H 1P6
T 514-519-1573 F 514-768-8141
info@cossettetouchette.com
www.cossettetouchette.com

La **VRAIE SOLUTION** pour les copropriétés
du **JAMAIS VU !**



REGARDEZ ...

POURQUOI le programme d'assurance
des copropriétés de **INVESSA** est
si **AVANTAGEUX** pour vous ?

- Valeur à neuf **GARANTIE** sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100% **SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE**;
- Assurance **AUTOMATIQUE** pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- **PRIME GARANTIE 2 ans**;
- Aucuns 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.

Appelez-nous pour une soumission **SANS FRAIS**

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com

invessa

L'ANARCHIE EN COPROPRIÉTÉ

Par Jan Towarnicki,
Gestionnaire chez AutoGestion
Verrières I à V, Îles-des-Sœurs

DANS MA PREMIÈRE CHRONIQUE, j'ai abordé la délicate question touchant les unités de copropriété louées par leurs copropriétaires. Ces derniers ont des devoirs à faire en cette matière, pour éviter qu'un climat d'anarchie ne s'installe dans un édifice. Cela dit, les locataires ne sont pas toujours enclins à respecter les règlements d'immeuble, créant parfois des situations extrêmement problématiques.

De nos jours, plusieurs condos neufs sont acquis par des investisseurs qui n'y vivront jamais. En fait, la plupart des nouvelles copropriétés comptent environ 40 % de locataires, voire 60 % dans certains cas. Lorsque le pourcentage atteint 25 %, une surprime d'assurance s'applique à un syndicat. Il est également important que les locataires soient assurés (biens personnels et responsabilité civile), ce qui peut parfois être difficile à vérifier. Précisons qu'un copropriétaire bailleur doit lui aussi détenir sa propre assurance.

Bien souvent, les locataires délinquants ne respectent pas le nombre d'animaux permis dans leur appartement, enfreignent les règles en matière d'utilisation d'un barbecue et font du bruit à outrance. Il n'est pas rare, non plus, qu'ils invitent un nombre élevé d'amis dans leur unité, et que tout ce beau monde monopolise ensuite certains espaces communs, par exemple la piscine, la terrasse extérieure commune ou la salle de billard. Pire encore, certains locataires se sont avérés être des revendeurs de drogues. Ils recevaient quotidiennement un nombre élevé de visiteurs, ce qui créait un va-et-vient intempestif.



Il faut se rappeler que tout copropriétaire bailleur est responsable de son locataire. Il s'exposera à des amendes pour avoir négligé de l'encadrer, au besoin. Dans certaines copropriétés, à titre d'exemple, les aboiements de chiens peuvent coûter 25 \$ par jour pour une infraction continue. Même si l'animal appartient à un locataire, les frais seront débitables auprès du propriétaire bailleur. Idem en ce qui a trait aux dommages causés aux parties communes par un locataire.

Autre complication parfois associée à la location d'appartements en copropriété : un taux élevé d'emménagements et de déménagements. Il en résulte

une détérioration prématurée des parties communes d'un immeuble, lesquelles devront être rénovées à moyen plutôt qu'à long terme, sous peine de voir une copropriété se déprécier.

La location en copropriété peut comporter un lourd prix à payer, bien que plusieurs locataires aient un comportement exemplaire. Quoi qu'il en soit, l'application à la lettre du règlement d'immeuble aura un effet dissuasif. Ne pas le faire risque d'entraîner des complications, voire un climat d'anarchie dans une copropriété. Nous avons tous une responsabilité en cette matière, pour faire en sorte d'éviter les situations indésirables et improductives! ■

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

Gestior
Gestion immobilière

Danielle Macpherson
Présidente

70, de la Barre
Bureau 114
Longueuil (Québec)
J4K 5J3
Tél.: 450-444-2868
Fax : 450-674-5826
www.gestior.com
dmac@gestior.com



Desjardins

systemes de sécurité

Depuis 1957

VENTE / SERVICE

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



514 768-6315 SERVICE 24HRS

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

www.desjardinsalarmes.qc.ca



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

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

Performer à tous les niveaux.

Schindler Ascenseur Corporation
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5
Téléphone 514.737.7367
www.ca.schindler.com



Schindler

BETONIKA

Pour la réfection de vos
stationnements intérieurs et de vos balcons,
nous avons **LA** solution!



RBQ 5670-6930-01

1126, BOUL. MARIE VICTORIN, LONGUEUIL, QC J4G 2H9
T. 450 651-0300 F. 450 651-0107
INFO@BETONIKA.CA

WWW.BETONIKA.CA



IL N'EST JAMAIS TROP TARD POUR SE PRENDRE EN MAIN !

Par Karine Larose

LES SYMPTÔMES que nous croyons être liés à la vieillesse (augmentation du tour de taille, détérioration des facultés mentales et incapacités physiques) sont davantage une conséquence du processus de désengagement physique et mental qui caractérise nos comportements quotidiens après un certain âge. Nous vieillissons tous, mais la façon de nous sentir dans notre corps et notre bien-être général sont en majeure partie sous notre contrôle. Voici quelques-uns des avantages d'adopter un mode de vie actif et une saine alimentation peu importe son âge.

- Les améliorations sont beaucoup plus notoires chez les gens qui débutent. Il est encourageant de savoir que les bénéfices se font ressentir rapidement chez une personne qui a été sédentaire pendant de nombreuses années, et que son potentiel est donc grand!



- Des problèmes de santé existants comme l'hypertension, le diabète, les problèmes articulaires et le surpoids peuvent tous être mieux contrôlés et même éliminés. D'ailleurs, lors de notre Défi Je me prends en main 2, l'un des candidats s'est vu retirer toute sa médication (liée à son diabète et son cholestérol) en l'espace de trois mois d'entraînement et de meilleure alimentation. Le développement de plusieurs autres maladies (dont les cancers, l'ostéoporose et l'Alzheimer) peut aussi être prévenu.

- Le niveau général d'énergie est haussé et la fatigue diminue drastiquement. On retrouve une énergie que l'on croyait disparue. La qualité du sommeil s'en trouve accrue.

- L'ampleur des symptômes liés à la ménopause serait moindre lorsqu'une femme intègre l'activité physique et une saine alimentation.

- L'effet sur le moral est indéniable : une meilleure humeur, moins de dépression, moins d'anxiété, une estime de soi augmentée. Peu importe son âge, un meilleur moral ne fait jamais de tort!

- On peut non seulement éviter la perte de masse musculaire (généralement enclenchée dès l'âge de 30 ans), mais on peut la maintenir et même l'augmenter en faisant des exercices de musculation, comme soulever des poids, tirer des bandes élastiques, etc.

La santé va bien au-delà du fait de ne pas être malade. Il s'agit d'un privilège et d'une qualité de vie qu'on se doit de protéger du mieux qu'on peut par nos choix au quotidien : en mangeant mieux et en bougeant plus. Chaque effort compte et vaut la peine afin de jouir d'une vie plus longue et en santé!

Et vous, quels effets votre mode de vie sain a-t-il sur votre quotidien?



- Service d'entretien saisonnier ou annuel pour piscine intérieure, extérieure et bain tourbillon
- Réparation et peinture
- Analyses microbiologiques, chimiques et traitement d'eau
- Ouverture et fermeture
- Conseil expert et formation
- Installation d'équipement de traitement d'eau au chlore, au sel et au brome.
- Formation personnalisée et placement de sauveteurs
- Fourniture de produits chimiques et d'équipements de sécurité

Daniel Delorme **450 680-1698**

Pour connaître la gamme complète de nos services, consultez notre site internet :

www.odysseeaquatique.com



POURQUOI PAYER PLUS CHER POUR VOS ABONNEMENTS ?

JUSQU'À 90% DE RABAIS SUR LE PRIX EN KIOSQUE

RabaisCampus SERVICE D'ABONNEMENTS AUX MEMBRES

RG CQ Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
rgcq.org

	Durée	Notre bas prix	Prix en kiosque
JOURNAUX			
La Presse*	52 sem./samedi	97,76\$	111,80\$
La Presse*	52 sem./6 jrs.	164,08\$	332,80\$
Le Devoir	52 sem./6 jrs.	227,50\$	418,60\$
Le Droit****	52 sem./7 jrs.	225,45\$	429,52\$
Le Journal de Montréal***	52 sem./7 jrs.	194,48\$	326,56\$
Le Journal de Québec**	52 sem./sam.&dim.	67,08\$	128,44\$
Le Journal de Québec**	52 sem./7 jrs.	162,76\$	313,04\$
Le Soleil****	52 sem./sam.&dim.	112,00\$	134,68\$
Le Soleil****	52 sem./7 jrs.	199,00\$	329,68\$
National Post (premiers 6 mois)	Par mois/6 jrs.	21,50\$	49,01\$
<small>* Camelots motorisés ** Camelots réguliers, sans télé-horaire *** Camelots réguliers **** Sans télé-horaire</small>			
ACTUALITÉ			
Courrier International	26 nos	119,00\$	154,70\$
L'actualité (avec rembour. autom.)	9 nos	14,95\$	53,55\$
Le Monde Diplomatique	12 nos (1 an)	79,00\$	81,00\$
L'Express	52 nos (1 an)	149,95\$	338,00\$
Paris Match	26 nos	99,00\$	143,00\$
Protégez-Vous	13 nos	40,00\$	77,35\$
<small>(avec version Internet) si commandé par Internet</small>			
AFFAIRES, MARKETING & INFORMATIQUE			
A+	8 nos (1 an)	14,95\$	31,92\$
Guide Com	1 no (1 an)	14,95\$	32,00\$
Guide des médias	1 no (1 an)	14,95\$	32,00\$
Guide événement	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Guide interactif	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Infopresse	10 nos (1 an)	54,95\$	181,50\$
Les Affaires & magazine A+	108 nos (2 ans)	79,95\$	362,84\$
Premium	6 nos (1 an)	35,00\$	77,70\$
Québec Franchise (bilingue)	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
Bloomberg BusinessWeek	50 nos (1 an)	32,95\$	249,50\$
MacWorld	12 nos (1 an)	24,95\$	95,88\$
The Economist	51 nos (1 an)	129,95\$	407,49\$
Wired	12 nos (1 an)	33,94\$	71,88\$
AUTO, MOTO, BATEAU & AVION			
Custom Tour	4 nos (1 an)	19,95\$	31,80\$
Le Guide de l'Auto	5 nos (1 an)	9,65\$	19,75\$
Moto Journal	10 nos (1 an)	17,55\$	49,50\$
Quad-Position	8 nos (1 an)	22,95\$	39,92\$
Quand.ca-Le Monde du VTT	6 nos (1 an)	9,65\$	29,70\$
V8 Passion	6 nos (1 an)	26,33\$	41,70\$
Car and Driver	12 nos (1 an)	18,95\$	71,88\$
Cycle World	12 nos (1 an)	17,95\$	71,88\$
ARTS, LETTRES, CULTURE & DESIGN			
À vos pincesaux	6 nos	35,23\$	41,94\$
Cap-aux-Diamants	4 nos (1 an)	28,95\$	34,00\$
Ciel variable	3 nos (1 an)	19,95\$	31,50\$
Connaissance des Arts	11 nos (1 an)	84,00\$	134,75\$
Coup de Pinceau	6 nos (1 an)	29,95\$	41,70\$
Nuit blanche	4 nos (1 an)	24,95\$	35,80\$
Perles & cetera	4 nos (1 an)	19,95\$	27,80\$
Spirale	4 nos (1 an)	34,00\$	51,80\$
Urbania	4 nos (1 an)	23,95\$	39,80\$
Vie des Arts	4 nos (1 an)	20,00\$	38,00\$
LITTÉRATURE JEUNESSE, ADO & FAMILLE			
Astrapi	11 nos	51,95\$	87,45\$
Babar	12 nos (1 an)	51,95\$	83,40\$
Bébé!	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
Cool!	12 nos (1 an)	33,45\$	52,68\$
D Lire	12 nos (1 an)	59,95\$	107,40\$
Délire	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,00\$
Enfants Québec	12 nos	15,95\$	47,40\$
Full Filie	12 nos (1 an)	27,95\$	51,48\$
Géo Ado	12 nos (1 an)	69,95\$	122,40\$
Grossesse	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
I Love English + 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
I Love English for Kids + 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
Images Doc	12 nos (1 an)	54,95\$	95,40\$
J'Aime lire	10 nos (1 an)	36,95\$	89,50\$
J'apprends à lire + 11 CD	11 nos (1 an)	69,95\$	109,45\$
Julie	12 nos (1 an)	69,00\$	95,40\$
Les Belles Histoires	12 nos (1 an)	56,95\$	95,40\$
Les Débrouillards	11 nos (1 an)	35,95\$	54,45\$
Les Explorateurs	11 nos (1 an)	32,95\$	54,45\$
Manon	11 nos (1 an)	58,95\$	87,45\$
Petites Mains	8 nos (2 ans)	36,95\$	63,80\$
Pomme d'api	10 nos (1 an)	36,95\$	69,50\$
Popi	12 nos (1 an)	44,95\$	83,40\$
Safarir	5 nos	19,95\$	26,25\$
Wakou	12 nos (1 an)	69,00\$	99,60\$
Wapiti	12 nos (1 an)	69,00\$	99,60\$
Yoopa	8 nos (1 an)	13,45\$	39,92\$
Youpi	12 nos (1 an)	54,95\$	83,40\$

• Super économies à 15\$ ou moins surlignées en jaune •

ÉPARGNEZ ENCORE PLUS!

10\$

JUSQU'À DE RABAIS

SUPPLÉMENTAIRE!

3\$ DE RABAIS À L'ACHAT SIMULTANÉ DE 2 OU 3 ABONNEMENTS.

PRENEZ 4 ABONNEMENTS OU PLUS ET DÉDUISIEZ 10\$ DU TOTAL FINAL APRÈS TAXES.



	Durée	Notre bas prix	Prix en kiosque
ARCHITECTURE DÉCORATION & JARDINAGE			
CHEZ SOI	10 nos (1 an)	13,95\$	49,90\$
Décor'mag	10 nos (1 an)	14,95\$	45,90\$
Flours, Plantes, Jardins (avec version internet)	6 nos (1 an)	14,95\$	25,50\$
Index-Design	1 no (1 an)	11,95\$	22,95\$
La Maison du 21^e siècle	8 nos (2 ans)	19,95\$	47,60\$
Les Idées de ma maison	10 nos (1 an)	13,95\$	49,90\$
Les Idées de mon jardin	4 nos (1 an)	12,75\$	19,96\$
Maison & Demeure	10 nos (1 an)	19,95\$	49,50\$
MaisonMontréal	6 nos (1 an)	14,95\$	35,70\$
Rénovation-Bricolage	9 nos (1 an)	15,95\$	44,91\$
Vivre à la campagne	8 nos (2 ans)	16,00\$	39,92\$
Country Living	10 nos (1 an)	16,97\$	55,00\$
Dwell	10 nos (1 an)	29,99\$	69,90\$
House & Home	12 nos (1 an)	22,57\$	71,88\$
Style at Home	12 nos (1 an)	20,90\$	71,88\$
MODE & FEMININ			
Châtelaine (fr.)	11 nos	14,97\$	49,50\$
Clin d'oeil	12 nos (1 an)	15,45\$	35,88\$
Elle Québec (avec version internet)	12 nos (1 an)	14,95\$	55,08\$
FA (Thème d'aujourd'hui)	8 nos (1 an)	14,75\$	37,52\$
Loulou (fr.)	8 nos (1 an)	13,95\$	31,92\$
Cosmopolitan	12 nos (1 an)	27,98\$	71,88\$
Flare	12 nos (1 an)	14,95\$	47,88\$
In Style	12 nos (1 an)	26,99\$	83,88\$
SCIENCE, NATURE & VOYAGE			
Biosphère	6 nos (1 an)	21,95\$	45,00\$
Ça m'intéresse	12 nos (1 an)	72,00\$	90,00\$
Ciel & Espace	14 nos (1 an)	95,00\$	111,30\$
Géo	12 nos (1 an)	73,00\$	131,40\$
National Geographic (fr.)	12 nos (1 an)	59,95\$	83,40\$
Nature Sauvage	4 nos (1 an)	17,95\$	23,80\$
Québec Science	8 nos (1 an)	30,95\$	47,60\$
Science & Vie	12 nos (1 an)	69,95\$	78,00\$
Terre Sauvage	12 nos (1 an)	59,95\$	119,40\$
Popular Mechanics	10 nos (1 an)	19,25\$	55,00\$
Popular Science	12 nos (1 an)	19,99\$	71,88\$
CINÉMA, MUSIQUE, PHOTO & TÉLÉ			
7 Jours	52 nos (1 an)	174,72\$	228,28\$
Dernière Heure	26 nos (1 an)	64,95\$	103,74\$
Le Lundi	51 nos (1 an)	62,95\$	203,49\$
Photo Solution	6 nos (1 an)	17,95\$	35,70\$
Point de Vue	52 nos (1 an)	179,00\$	309,40\$
Positif	12 nos (1 an)	99,00\$	192,00\$
Première (fr.)	12 nos (1 an)	42,75\$	66,00\$
Séquences	6 nos (1 an)	23,95\$	35,70\$
Star Inc.	10 nos (1 an)	13,45\$	39,90\$
TED (avec version Audio & Vidéo)	6 nos (1 an)	24,95\$	39,00\$
TV Hebdo	52 nos (1 an)	56,95\$	134,68\$
Entertainment Weekly	52 nos	27,15\$	259,48\$
Popular Photography	12 nos (1 an)	17,95\$	71,88\$
Rolling Stone	26 nos (1 an)	26,98\$	129,74\$
U.S. Weekly	52 nos (1 an)	61,99\$	259,48\$
SPORT & SANTÉ			
Géo Plein Air	6 nos (1 an)	24,95\$	35,70\$
Mieux-Être	6 nos	19,95\$	29,70\$
Sentier Chasse-Pêche	11 nos (1 an)	29,95\$	57,75\$
Spiritualité&anté	3 nos (1 an)	15,95\$	25,50\$
Tennis Magazine	11 nos (1 an)	72,50\$	104,50\$
Vélo Mag	6 nos (1 an)	26,95\$	35,70\$
Yoga Mondô	8 nos (2 ans)	36,95\$	47,92\$
Bike Magazine	9 nos (1 an)	17,25\$	80,91\$
Fitness	10 nos (1 an)	18,99\$	49,90\$
Golf Magazine	12 nos (1 an)	18,95\$	71,88\$
Sports Illustrated	56 nos (1 an)	38,00\$	335,44\$
DIVERS			
Bel Âge	8 nos	14,95\$	31,60\$
Coup de Pouce (avec version internet)	11 nos	19,99\$	42,08\$
Homme	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
La Terre de chez nous	50 nos (1 an)	49,95\$	112,50\$
Le Bulletin des agriculteurs	11 nos (1 an)	49,00\$	76,45\$
Le guide Cuisine	4 nos (1 an)	14,95\$	27,80\$
Magazine Animal	8 nos (1 an)	20,75\$	31,92\$
Mixeur 100 Restaurants créatifs	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Mixeur 50 Adresses Gourmandes	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Moi & Cie	12 nos (1 an)	16,95\$	53,88\$
Panorama	12 nos (1 an)	59,95\$	72,00\$
Prions en Église (grand format)	13 nos (1 an)	29,95\$	ND
Psychologies	11 nos (1 an)	79,00\$	98,45\$
Reffet de Société	6 nos (1 an)	24,95\$	41,70\$
Relations	8 nos (1 an)	24,95\$	48,00\$
Signé M	8 nos (1 an)	28,75\$	55,92\$

• Super économies à 15\$ ou moins surlignées en jaune •

LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!

PLUS DE 295 TITRES DISPONIBLES!

69 NOUVEAUX TITRES!

49 TITRES À 15\$ OU MOINS!

POUR COMMANDER **rabaiscampus.com/asso**
514 982-0180 1 800 265-0180

Taxes applicables en sus / Autres publications et durées disponibles.

Offre d'une durée limitée. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Les prix et la disponibilité des produits peuvent changer sans préavis. Imprimé 01/2013

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3479 WILLIAM TREMBLAY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres
et à la base des murs de briques



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



RÉSIDENCE PRIVÉE DU CONSUL DE LA BELGIQUE À MONTRÉAL
Réfection professionnelle des joints de mortier, injections des pierres fissurées,
imperméabilisation des murs de pierres.



SYNDICAT COPROPRIÉTÉ 310 LOUISE LAMY
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 4478 LAVAL
Restauration professionnelle et ponctuelle des joints de mortier défectueux



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 2030 ST-ANTOINE OUEST
Reconstruction des sections des murs de briques avec des ventres de bœuf



CONSTRUCTION ARGUS INC.

Titulaire d'une licence délivrée en vertu de la loi sur le Bâtiment du Québec No. 2543-4697-04

Correspondance :
C.P. 9
Kirkland (Québec)
H9H 0A2

Tél. : 514 624-6536
Fax : 514 696-8995
argus@videotron.ca

Siège Social :
17060 Valentine
Pierrefonds (Québec)
H9J 3A9

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

Labre & associés

M. Réjean Archambault
514-642-2000 p. 325

ASCENSEURS

Ascenseurs Altitude
M. Jean-François Langevin
514-249-9464

Schindler Ascenseurs Corporation
M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

ASSURANCES

Assurances ML
M. Michael Léveillé 514-373-1991

Dale Parizeau Morris Mackenzie inc.
M. Jean-François Paquet 514-868-2851

Desjardins Assurances Entreprises
1-877-838-0031

Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger ltée
M. Serge Déry 514-376-6565

Investa, Assurances et services financiers
M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

La Capitale Assurances générales
M. Christian Vanasse 514-687-4235

Lareau, courtiers d'assurance
M. Philippe Lareau 514-861-7429

Les Assurances Gaudreau Demers et Associés
M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

AVOCATS

Chianetta Avocats
M^e Stefania Chianetta 514-281-5100 p. 237

de Grandpré Joli-Cœur s.e.n.c.r.l.
514-287-9535

Papineau Avocats inc.
M^e Yves Papineau 514-284-3058

Me Pierre Zeppettini
M^e Pierre Zeppettini 450-677-2772

BÉTON

Groupe Aecon Québec ltée
M. Guy Henry 450-651-0300 p. 223

Dumoulin & Associés
M. Adam Webber 514-337-7404 p. 102

CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage
M. Martin Kenahan 514-747-5553

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution
M^{me} Fany Ondrejchak
1-877-326-0606 p. 4230

COMPTABILITÉ

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.
M. Yves Desjardins 514-840-2100

Lussier & Séguin, CPA

M^{me} Aline Desormeaux
514-522-2232 p. 207

CONSEILLERS EN RÉNOVATIONS

Réno Assistance
M^{me} Louise Léonard 514-360-7366 p. 845

ÉQUIPEMENT D'ENTRAÎNEMENT

Kinequip
M. Marco Allard 1-800-525-3332 p. 1

ÉTHANOL

Flammes Concept
M. Yohan Gélinas 514-777-9998

EXPERTS-CONSEILS

Amec
M. Thierry Ségard 514-245-9002

ALLB inc.

M. Benoit Allaire 514-396-9339

Consultek

M. Fernand Lemay 450-661-8844

Cossette & Touchette inc.

M. Réjean Touchette 514-519-1573

Devimo

M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. Immeubles inc.

M. Georges Fallah 514-946-8807

INSPEC-SOL

M. Robert Raymond 514-333-1634 p. 2337

NivoEx

M. Patrick Gautreau 1-855-595-1265

ProspecPlus Conseil

M. Claude Guertin 514-271-9635

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Eximmo Montréal
M. Richard Lahaye 514-931-8899 p. 223

GLT+ Services conseils

M. Stéphane Chabot 450-679-7500 p. 250

FENÊTRES

Fabelta
514-990-1522

Groupe Fenestra

514-994-3333

GÉNÉRATRICES

Genrep ltée
M. Denis Gougeon 450-901-0131

GESTIONNAIRES

Condo Action
M^{me} Nathalie Bolduc 514-666-1060

CondoVision

M. Simon Matei 514-942-8827

Équipe Propri-Gestion

M. David Ménassé 450-625-2210

Fitzback Services

M. Michel Fitzback 514-303-0261

Gesco-Conseil

M. Jean-Pierre Noé 514-651-6336

Gescon RM

M. Raynald Lachance 438-492-4562

Gestactif inc.

M. Dominique Poulin 514-588-8911

Gestion Condo Plus inc.

M. Frédéric Castan 514-375-1158

Gestiondecondos.com

M. Mathieu Blanchette 450-616-2663

Gestion DIM

M. Marcel Masineau 514-943-8105

Gestion d'immeubles RSW

M. Robert Libman 514-842-3911

Gestion d'immeubles M.R.

M. Martin Roy 450-660-8003

Gestion Imhotep

M. Glen Gagné 514-919-3506

Gestion Immobilière Broccolini

M^{me} Carole Thuot 514-737-0076 p. 253

Gestion Immobilière HPDG

M. Guy René 514-276-8717

Gestion Immobilière Subec

M^{me} Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

Gestion Immobilière Vertical

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

Gestion Immoplex inc.

M. Éric Pierre 450-619-6174

Gestion Immo-Québec

M^{me} Rosaria Renzo 514-993-7887

Gestion JB Plus/AI Prestige

M^{me} Johanne Bernier 450-937-5501

Gestion Kennedy

M. Éric Ménard 514-710-4402

Gestion Mont-Tremblant

M. Pierre Lajeunesse 819-681-7351

Gestion Richard Blouin

M. Richard Blouin 514-262-8910

Gestior

M^{me} Danielle Macpherson
450-444-2868

Groupe conseil Tapama

M. Gilles Malo 514-573-0001

Groupe Immobilier Celico

M^{me} Céline Corriveau 514-395-2220 p. 25

Groupe Ultimmo

M^{me} Nancy Ouellette 514-972-5500

Henri Proulx, ADM.A.

M. Henri Proulx 514-240-7121

Lescor inc.

M. Yves L'Ecuyer 514-865-1111

Option Condo

M. Raymond Roy 514-418-4261

Rimax inc.

M. Richard Tadros 514-571-0399

Sequoia Gestion immobilière

M. Benjamin Remia 514-564-2200

Service de gestion d'immeubles M.R.

M. Martin Roy 450-660-8003

Services immobiliers Trustcan

M. Gérard Lebeuf 514-739-2948 p. 224

Solutioncondo.com

M^{me} Élise Beauchesne 514-935-6999

HYPOTHÈQUES

Imeris
M. Vianney Locas 514-992-1508

INGÉNIEURS

Gesco / Norex
M. Normand Tétreault 514-385-0030 p. 27

Paul Grégoire, ingénieur

M. Paul Grégoire 514-737-6350

INSPECTION PRÉRECEPTION

Prospec Habitation
M. Bruno Forget 450-240-0066

INSONORISATION

Finitec Canada inc.
M. David Tanguay 1-888-838-4449

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur ltée
M. Claude Wilson 514-875-6326

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex
Sans frais 1-800-361-1486

LUMINAIRES

Luminaires & cie
M. Marc-Olivier Gélinas 450-688-0936

MAÇONNERIE

Construction Argus
M. Jean-Louis Houle 514-624-6536

NETTOYAGE DE CONDUITS

DE SÈCHEUSE
Nettoyage Dry Sec
M. Claude Couture 514-337-5111

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque
M. Éric Guilbault 514-335-6026

Magic multi-services

M. Sylvain Gilbert 514-347-2524

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée
M. Christian Boily 514-388-4228

Éconet

M. Gilles Robichaud 450-741-0754

NOTAIRES

de Grandpré Joli-Cœur s.e.n.c.r.l.
514-287-9535

LRV Notaires s.e.n.c.r.l.

1-800-432-8674

PEINTRE

Monpeintre.ca
M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

PISCINES

H2O
M. Frédéric Nadon 450-901-3232

Odysée Aquatique

M. Daniel Delorme 450-680-1698

Plancher de bois franc

Boutique du plancher
M. Daniel Dion 450-641-8200

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR
M. Sébastien Guy 1-855-781-6150

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers
M. Daniel Beaulé 1-855-742-3003

RÉNOVATIONS

Doyle Rénovations inc.
M. Richard Doyle 514-374-8488

RSB SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

M. Michael Gaucher 450-466-7318

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

Entretien M.O.M.
M. Guy Wainer 514-439-3666

Le Chiffon Doré

M. Ernesto Willamson 514-325-0825

Lepont Confort

M. François Leduc 514-273-8787

SÉCURITÉ

Desjardins Systèmes de sécurité
M. Frédéric Bégin 514-768-6315

Secutrol

M. Franck Zittel 450-668-1684

SERRURIER

Serruriers Amherst
M^{me} Sophie Vallée 514-525-4531

SERVICES FINANCIERS

Jacques Gohier, Services financiers
M. Jacques Gohier 450-491-2117

SINISTRES

Groupe Miro
M. Patrice Asselin 450-468-2033 p. 216

TOITURES

Alliance Toitures
M. Pascal Desjardins 450-467-5004

J. Raymond Couvreur et fils

M. Serge Rochon 450-430-7900 p. 228

Toitures Orner Brault

M. Lorenzo Pietrantonio 514-942-4806

VALEUR ASSURABLE

SPE Valeur Assurable
M. Robert Plante 514-788-9777

VENTILATION

Aéro Mécanique Turcotte
M. Éric Côté 450-625-2627

MC Ventilation

M. Pierre Grenier 450-433-1136

Ventilation Detectair

M. Sylvain Barselou 450-741-3331

RESSENTEZ ET VOYEZ LA DIFFÉRENCE

Pellicule UV Plastique

Pellicule Solaire Liquide eTime™

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

RBQ : 8293-2476-53
Photo : David B. Gleason

1.800.994.6404
groupefenestra.com

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée