



## INFILTRATIONS D'EAU : INJONCTION CONTRE UN SYNDICAT (Affaire Marchand c. Le Presqu'île 600)

Pierre-G. Champagne, LL.M (avocat, De Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.)

L'obligation du Syndicat d'entretenir les parties communes, plus particulièrement les parties communes à usage restreint, a fait couler beaucoup d'encre depuis la réforme de 1994. Souvent, les administrateurs se font tirer l'oreille lorsque des copropriétaires réclament l'exécution de certains travaux majeurs, soit un balcon sérieusement endommagé ou, comme c'était le cas dans l'affaire MARCHAND, pour une verrière qui est la source constante d'infiltration d'eau<sup>1</sup>.

Le couple Marchand est propriétaire d'une unité de copropriété située au quinzième étage d'un immeuble situé à Laval. L'ensemble immobilier comporte 88 unités et il s'agit d'un ensemble luxueux, qui prône le confort, la quiétude et la sécurité de ses occupants.

(Suite à la page 4)

### PROCHAINE CLINIQUE ET CONFÉRENCES-DÉBATS SAMEDI 22 AVRIL 2006

Notre prochaine clinique aura pour thème « **Les rapports entre les copropriétaires, les administrateurs et le gestionnaire** » et elle aura lieu samedi le 22 avril 2006 à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal à compter de 9h00.

Les sujets abordés par nos conférenciers expérimentés sauront sûrement rejoindre les préoccupations de plusieurs d'entre vous sur des sujets qui constituent souvent des situations conflictuelles dans la copropriété :

- Les membres du conseil d'administration et les rapports qu'ils entretiennent entre eux;
- Les animaux dérangeants;
- L'entretien des parties privatives et des biens personnels, une responsabilité qui incombe à chacun des copropriétaires;
- L'obligation de conservation de l'immeuble, la constitution du fonds de prévoyance, le programme d'entretien et le carnet d'entretien.

Étant donné le nombre limité de places, nous vous invitons à contacter sans tarder Mme Diane Ménard, directrice des services aux membres, en composant le (450) 689-2322 afin de réserver votre place.

### Sommaire

3

L'huissier et le syndicat:  
comment doit-on agir?

5

Le procès-verbal  
d'assemblée générale:  
son contenu et sa portée

8

Le gestionnaire...  
garant de la valeur de votre  
investissement immobilier!

9

L'assurance en copropriété

11

Tableau des membres corporatifs

Questions au niveau  
de la gestion?  
Consultez [condoliation.org](http://condoliation.org)

Questions d'ordre légal?

Consultez

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

# MOT DE L'ÉDITEUR

En septembre dernier, plusieurs milliers de personnes se sont déplacés pour assister au 1<sup>er</sup> Salon de la copropriété qui s'est tenu au Palais des congrès de Montréal. Les visiteurs du Salon ont pu rencontrer plus de 130 exposants de différents domaines et ils ont également pu assister à des dizaines de conférences qui furent très courues. Le RGCQ est donc fier de cette réussite et heureux de vous informer que la 2<sup>e</sup> édition du Salon de la copropriété de Montréal aura lieu du 20 au 22 octobre 2006 au même endroit, soit au Palais des congrès de Montréal.

Tant qu'à la prochaine activité d'importance du RGCQ, celle-ci aura lieu le samedi 22 avril 2006 à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis de Montréal. Je vous invite à consulter notre site Internet pour obtenir plus d'information sur le contenu de cette journée. D'autre part, nous prévoyons la tenue du 1<sup>er</sup> tournoi de golf du RGCQ pour l'été 2006. La tenue d'un tel événement a pour but principal de contribuer au financement des activités du RGCQ. Nous comptons donc sur votre participation en grand nombre et vous pouvez déjà réserver votre quatuor auprès de Mme Ménard, directrice des services aux membres.

Suite à de nombreuses demandes de syndicats et de copropriétaires des régions de Québec et de Gatineau, le RGCQ est à planifier des soirées d'information pour ces deux régions. Nul doute que l'adhésion de nombreux syndicats de ces régions au sein du RGCQ font en sorte que l'intérêt grandissant pour une saine gestion en copropriété justifie une présence accrue de notre part. D'ailleurs, le développement des marchés situés à l'extérieur de la région montréalaise a été clairement identifié lors de la réunion d'orientation annuelle du RGCQ tenue en décembre dernier.

En terminant, permettez-moi de vous souligner que le RGCQ a bonifié son offre de services personnalisés pour ses membres. En effet, nous pouvons vous fournir les personnes ressources nécessaires pour présider vos assemblées générales ainsi que pour vous présenter des programmes de formation sur mesure à l'intention de votre conseil d'administration ou de vos copropriétaires. Alors, n'hésitez pas à nous contacter si nous pouvons vous aider.

Au plaisir de vous revoir le samedi 22 avril prochain,

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



40 rue Notre-Dame Est,  
Montréal, H2Y 1B9

## Wilson & Lafleur Ltée

Éditeur

Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise  
M. Trudel – A. Benoît

Code de la copropriété divise  
Y. Joli-Cœur – Y. Papineau

Pour commander: 514-875-6326 / 1-800-363-2327 Fax : 514-875-8356  
www.wilsonlafleur.com

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

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

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

Direction éditoriale :  
Sylvain D. Clermont  
Impression : Groupe Quadriscan

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## LES MEMBRES DU RGCQ

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

## Fiche d'adhésion

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

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

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

# L'huissier et le syndicat: comment doit-on agir ?

Par: Me Marie Trudel avocate, et André M. Benoît, conseiller en gestion I

Dans la vie de tous les jours, il est fréquent que des huissiers se présentent à l'immeuble du syndicat dans le but d'accomplir des actes juridiques que la loi leur impose. Il peut s'agir, pour un huissier, de signifier des procédures à des copropriétaires ou encore de procéder à des mesures d'exécution avant ou après jugement.

Quelle doit alors être l'attitude du personnel et quelle position le syndicat doit-il adopter à l'égard de ces démarches judiciaires ?

## La signification

Les règles de signification sont régies par le *Code de procédure civile* en ce qui a trait, entre autres, aux différents modes de signification. Ces règles énoncent que l'huissier doit signifier une procédure judiciaire par la remise d'une copie à l'intention de son destinataire, ce qui, en général, ne pose pas problème lorsque ce dernier est présent.

Par ailleurs, en cas d'absence, l'huissier a le droit de laisser la procédure à la porte de ce destinataire. C'est ce qu'on appelle « *signifier sous l'huis de la porte* », d'où l'origine du terme « *huissier* ». En pratique, lorsque le destinataire d'un acte de procédure est absent, l'huissier peut déposer cette procédure sous la porte de l'appartement ou logement lorsque possible ou encore, l'attacher à la poignée de la porte s'il n'y a pas d'ouverture pour insérer le document ou encore, la déposer au pied de la porte.

Le portier d'un immeuble, un membre du personnel du syndicat (un concierge par exemple) ou encore un membre du conseil d'administration n'est pas obligé et ne devrait pas accepter de recevoir lui-même les procédures judiciaires destinées personnellement aux résidents des appartements. Il n'incombe pas au syndicat et à ses employés de s'impliquer directement dans ce genre de situation.

Cependant, le syndicat devrait encourager la collaboration de son personnel à l'égard de l'huissier qui se présente, par exemple, au kiosque de réception de l'immeuble ou qui, carrément, sonne chez le concierge pour obtenir l'accès à l'appartement du destinataire de la procédure qu'il doit signifier. Le portier, le concierge ou un administrateur devrait conduire l'huissier à l'appartement concerné et lui permettre de faire son travail. Ces moyens sont permis par la loi lorsque, après une ou deux tentatives de signification à la personne elle-même, la procédure ne peut pas lui être livrée en mains propres.

En offrant cette forme d'accompagnement, la responsabilité du syndicat ou la responsabilité personnelle de son employé n'est aucunement engagée, car il n'y a pas de divulgation d'information confidentielle, par exemple le dévoilement à l'huissier d'une autre adresse que le destinataire désire garder confidentielle.

## L'exécution d'un mandat

En ce qui concerne les mesures d'exécution, par exemple une saisie avant ou après jugement, une ordonnance d'expulsion, un constat à dresser sur l'état des lieux ou toute autre mesure d'exécution prévue par la loi, il existe une obligation de collaboration.

L'huissier se présente alors avec une ordonnance du tribunal, il doit donc avoir accès à l'appartement de la personne en cause, qu'elle soit copropriétaire, locataire ou occupant.

En son absence, l'huissier aura avec lui, ou se représentera plus tard, avec une ordonnance du tribunal qu'il présentera au représentant du syndicat, autorisant l'ouverture de la porte de l'appartement de la personne concernée.

Selon les circonstances, il pourra être accompagné d'un serrurier ou même d'un représentant de la force policière. Le portier, le concierge ou un administrateur devrait alors conduire l'huissier à l'appartement et lui permettre de procéder aux mesures d'exécution. La porte de l'appartement étant une partie commune sous la juridiction du syndicat, dans la mesure du possible, il sera très approprié pour le représentant du syndicat de l'ouvrir à l'aide d'un passe-partout et ainsi prévenir tout dommage inutile aux frais du copropriétaire.

Par cette collaboration, la responsabilité du syndicat ou la responsabilité personnelle de ses employés n'est aucunement engagée. Sauf que la personne qui a agi au nom du syndicat pourrait être appelée à servir de témoin, car la loi prévoit la présence d'au moins deux témoins lorsqu'il s'agit de forcer l'ouverture d'une porte sous ordonnance du tribunal. Servir de témoin ne signifie rien d'autre que d'être témoin, c'est-à-dire dans ce cas-ci, constater l'ouverture de la porte.

Il est recommandé de rédiger un bref procès-verbal chaque fois que des représentants du syndicat accèdent à un appartement sans la présence du copropriétaire. Il suffira d'indiquer l'objet de la démarche, la date, l'heure et le nom des personnes présentes. Ce document est versé au registre de la copropriété.

Le syndicat devrait adopter une politique ferme à l'égard des significations effectuées par les huissiers : les administrateurs, le portier, le concierge ou tout membre du personnel, ne devrait pas lui-même recevoir signification, c'est-à-dire livraison, des documents de Cour. Mais ces personnes devraient collaborer avec l'huissier qui, de par ses fonctions, est un officier de la justice.

I-Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec. », Ed. Wilson & Lafleur, 2005. Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article.

## Le Monde de l'Assurance

L'émission radiophonique du 1<sup>er</sup> avril 2006 «Le Monde de l'Assurance», au poste 98.5 FM, sera principalement dédiée à l'assurance en copropriété. Compte tenu de la complexité de cette question, l'animateur Louis Cyr, spécialiste reconnu dans l'industrie de l'assurance, et Maître Yves Joli-Coeur traiteront tant de l'assurance que le syndicat de la copropriété doit souscrire que celle des copropriétaires. Une période de question permettra aux auditeurs de préciser certaines de leurs interrogations. Ne manquez pas cette émission fort intéressante!

Des infiltrations d'eau font leur apparition en 2003 et en 2004, s'aggravent avec le temps et, dans une certaine mesure par des travaux bâclés effectués par les entrepreneurs engagés par le Syndicat. L'eau semble s'infiltrer soit par le toit d'une verrière ou par le mur y adjacent. Ladite verrière constitue une pièce d'habitation à l'année, ouverte sur environ 17 pieds et qui donne ouverture au salon et à la cuisine.

Les procédures judiciaires sont instituées par les copropriétaires en 2004. Les Marchand requièrent l'émission d'une injonction afin que le Syndicat, qui en a d'ailleurs l'obligation selon, entre autre, les articles 1039 et 1077 C.c.Q.<sup>2</sup>, fasse exécuter les travaux requis pour que cessent les infiltrations d'eau. Depuis au moins avril 2004, le Syndicat défendeur, par l'entremise de son expert, qui semble porter plusieurs chapeaux dans le dossier, fait des tests pour trouver la source des infiltrations d'eau dans le condo des Marchand. Le plus grand reproche que le Juge fait au Syndicat et à ses administrateurs, est leur inaction.

Selon le Syndicat et leurs administrateurs, qui sont d'ailleurs poursuivis personnellement dans cette affaire, le Syndicat fait ce qu'il « peut » et agit à l'égard des demandeurs « comme il agirait à l'égard de tous les autres copropriétaires », ni plus, ni moins. Erreur, de dire le Juge Auclair. Il n'est pas suffisant de « traiter » des copropriétaires qui subissent des dégâts d'eau de façon constante, comme si cela constituait un trouble normal dans une copropriété de luxe.

À 3 ou 4 reprises, certains travaux, dont des travaux majeurs à la verrière elle-même, sont effectués par les entrepreneurs du Syndicat, sans aucun succès. La situation va de mal en pis et en octobre 2005, de guerre lasse, découragés et anxieux, les Marchand décident de forcer le Syndicat à faire les travaux requis en instituant une procédure d'injonction interlocutoire. Il s'agit ici d'une mesure d'urgence qui vise à forcer le Syndicat à effectuer les travaux requis et ce, avant que la cause soit entendue à son mérite, puisque le temps requis sera beaucoup trop long, vu les circonstances.

Tout au cours des procédures judiciaires, qui avaient débuté en 2004, la tension entre les parties n'a pas cessé de monter. À un point tel que les administrateurs, poursuivis personnellement pour leur inaction, avaient décidé à leur tour de poursuivre les demandeurs en dommages-

intérêts, plaidant que ces derniers étaient des individus égocentristes, revendicateurs, qui exagéraient l'importance des problèmes subis.

Alors qu'en octobre 2005, les demandeurs ramassaient quelque 12 litres d'eau dans des récipients, dont un gros bac fourni par le concierge de l'immeuble, une administratrice du syndicat défendeur allait même jusqu'à blâmer les demandeurs d'intolérance, d'incompréhension, d'impatience et d'égoïsme. C'en était trop pour le Juge Auclair et ce dernier décide donc, vu la preuve accablante, d'accorder l'injonction.

Le Juge, à bon droit, mentionne que le Syndicat défendeur, leurs administrateurs et même leur expert oublient leur obligation de résultat qui est de fournir un immeuble sans infiltration d'eau. On ne parlait pas ici de quelques gouttelettes, mais plutôt de quantité impressionnante d'eau recueillie entre le moment de l'institution de la procédure d'injonction interlocutoire et le jugement du 4 novembre 2005.

### Les conclusions du Juge

Voyant le manque de diligence du syndicat et de ses administrateurs, le Juge Auclair accorde l'injonction, et nomme à titre d'expert l'architecte retenu par les demandeurs copropriétaires, ordonnant de surcroît au Syndicat d'effectuer tous les travaux requis sous sa supervision. Il s'agit de la première cause où un copropriétaire a pu forcer un Syndicat à effectuer des travaux concernant l'enveloppe du bâtiment, tout en retenant lui-même les services du professionnel qui sera en charge de la surveillance des travaux. Vu les circonstances particulièrement pénibles et aggravantes pour le Syndicat dans cette affaire, il est normal que le Juge ait ainsi conclu.

### La morale de l'histoire

Trop d'administrateurs font fi des obligations d'entretien qui incombent au Syndicat de copropriété, quant à toute l'enveloppe du bâtiment. Cette obligation s'applique, généralement, quant à toutes les parties communes de l'immeuble, incluant les parties communes à usage restreint comme les balcons, verrières, et autres espaces communs.

Administrateurs et gestionnaires, soyez aux aguets. Il est important pour vous de bien comprendre la nature et le degré de vos responsabilités lorsqu'il s'agit de l'entretien du bâtiment, de son enveloppe, et ce toujours dans l'intérêt de tous les copropriétaires. L'obligation d'entretien est élevée et importante. Il y va du maintien pour les copropriétaires de la valeur de leur investissement, et cette obligation devrait être prise au sérieux par tous les administrateurs et gestionnaires de copropriétés.

À défaut, tous risquent d'engloutir des sommes faramineuses en procédures judiciaires coûteuses et souvent aggravantes pour les individus concernés.

<sup>1</sup> *Marchand c. Syndicat des copropriétaires Le Presqu'île 600, Ghislaine Langlois et Camille Houle, (C.S.) 4 novembre 2005, citée sous EYB 2005-97756, Juge Claude Auclair, J.C.S.*

<sup>2</sup> C.c.Q. : Code civil du Québec



**CONDO MANAGER**  
1-866-766-2069

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

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



**GROUPE LYRAS**  
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

**Annie St-Georges**  
Courtier en assurance de dommages  
annie.st-georges@groupe.lyras.ca

**Téléphones**  
(450) 434-1133 poste 226  
(450) 434-1132  
1 800 667-8012

**Télécopieur**  
(450) 433-7583  
[www.groupe.lyras.com](http://www.groupe.lyras.com)

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



**ONDUIT-NET**

Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5

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

# LE PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE: SON CONTENU ET SA PORTÉE

Par : Me Yves Joli-Cœur, avocat et André M. Benoît, conseiller en gestion

L'utilité du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires est reconnue de tous en copropriété.

Sauf que parfois, il devient un élément de discussions qui mène à la discorde.

Certains copropriétaires entretiennent des attentes à l'effet qu'il doit être le strict reflet de tout ce qui a été dit à l'assemblée. De vives discussions sont souvent tenues sur son contenu.

Pour d'autres copropriétaires, il représente un document d'importance secondaire.

## Pourquoi un procès-verbal?

Le procès-verbal de l'assemblée générale est un document qui reflète les décisions de l'assemblée. Il fait état du lieu, de la date de la rencontre, du quorum obtenu, des décisions prises et de leurs justifications.

Le Code civil indique à l'article 1070 « *le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre... contenant les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires* ».

Il n'y a aucun autre formalisme stipulé, aucune précision sur les informations à y consigner, sur qui doit le préparer, sur qui doit le signer et quand doit-il être distribué aux copropriétaires présents ou absents à l'assemblée.

Un autre article de la loi ajoute un paramètre dont il faut tenir compte quant au délai d'information aux copropriétaires. L'article 1103 du *Code civil du Québec*, fixe le délai pour requérir l'annulation d'une décision d'une assemblée et le délai de déchéance de soixante jours pour engager un tel recours.

Les décisions portées au procès-verbal prennent effet à la levée de l'assemblée et déclenchent ainsi le décompte du délai de soixante jours ci-haut mentionné.

Les syndicats sont invités à être très attentifs à ce délai. Dans une affaire, le tribunal n'a pas retenu l'argument du copropriétaire à l'effet qu'il n'avait pu engager son recours en nullité dans les soixante

jours de l'assemblée pour n'avoir pas reçu le procès-verbal d'assemblée à temps.<sup>1</sup>

Malgré le manque de précisions de la législation en cette matière, il est de l'essence même d'un procès-verbal qu'il soit le reflet exact des votes intervenus et des décisions prises en assemblée générale.

En effet, le procès-verbal est un instrument constatant l'existence ainsi que la régularité des décisions prises.

## À qui s'adresse le procès-verbal?

Vous répondrez certainement : « Aux copropriétaires. » Très juste!

Mais il y a quelques nuances à apporter. Il y aura les copropriétaires présents à l'assemblée, les copropriétaires absents et d'autres personnes intéressées à l'obtenir dans des circonstances spéciales.

Pour les copropriétaires présents, le procès-verbal constituera un simple rappel du déroulement de l'assemblée, des discussions tenues et des décisions prises.

Mais pour les copropriétaires absents, ce sera le reflet du déroulement de l'assemblée sans interprétation préconçue de leur part, incluant la possibilité de l'effet surprise au moment de la première lecture.

D'autres personnes peuvent avoir éventuellement accès aux procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.

Lorsqu'il y a une poursuite devant les tribunaux, peu importe les motifs de la cause, les procès-verbaux sont susceptibles d'être utilisés en preuve par l'une ou l'autre des parties. Donc avocats et juges pourront utiliser le document comme un important élément de la cause.

Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires constituent aussi une précieuse source d'informations révélatrices du style de gestion du syndicat.

(Suite page 6)

# ZERO DRAFT

Une solution simple à l'économie d'énergie

**Économisez 10 à 15%  
sur vos factures d'énergie**

**Contrôlez les infiltrations  
d'air et l'effet cheminée  
dans votre bâtiment.**

Une division du Groupe FENESTRA

**514-993-3333**



De plus en plus d'acheteurs, soucieux de faire une démarche sérieuse avant de procéder à l'offre d'achat, procèdent à un examen de la gestion du syndicat. Ils étudient la déclaration de copropriété, les derniers états financiers. Ils se renseignent sur le programme d'entretien en vigueur et sur la tenue du carnet d'entretien de l'immeuble.

Lorsque plusieurs réponses aux questions soulevées s'avèrent négatives ou impossibles à obtenir, l'acquisition projetée s'avère une entreprise qui pourrait comporter des risques importants.

La lecture des procès-verbaux d'assemblée des copropriétaires devient utile pour compléter ou vérifier l'exactitude des réponses apportées aux questions. L'acheteur demande au copropriétaire/vendeur d'avoir accès aux procès-verbaux des assemblées. Si ce dernier ne les a pas en main, il devra les obtenir du syndicat.<sup>2</sup>

### Quoi écrire?

Lors d'une assemblée des copropriétaires plusieurs sujets ne font que l'objet d'informations qui sont brièvement rapportées au procès-verbal.

Par contre le procès-verbal doit refléter le texte de chaque résolution et le résultat précis de chaque vote sur les sujets qui relèvent des pouvoirs de l'assemblée.

Ainsi, chacune des questions doit faire l'objet d'un vote distinct.

Si une décision de l'assemblée est attaquée en justice, dès lors il n'y aura pas lieu pour le tribunal de distinguer, dans une décision de l'assemblée qui engloberait plusieurs questions, le sujet à être annulé. Le risque qu'un des éléments ayant été validement adopté dans la

même résolution soit annulé est ainsi évité.

Une erreur commise dans l'établissement du procès-verbal n'entache pas forcément la validité des décisions prises lors de cette assemblée.

Nous sommes fréquemment témoins d'une coutume en assemblée, visant à approuver le procès-verbal de l'assemblée précédente des copropriétaires.

Cette procédure ne permet pas à l'assemblée de revenir sur une décision qui fut validement prise antérieurement puisqu'un tel exercice n'a pour objectif que de rectifier certaines imprécisions ou inexactitudes, mais aucunement la finalité des décisions prises lors de l'assemblée.

Si l'assemblée refuse d'approuver le procès-verbal, les décisions telles qu'inscrites demeurent valides sans autres conséquences.

À cet égard, il y a lieu de distinguer le document qu'est le procès-verbal et l'opération des décisions prises lors de l'assemblée générale de copropriétaires.

Nous sommes d'opinion que même l'absence d'un procès-verbal, ou l'absence de faire état au procès-verbal d'une décision de l'assemblée, n'entache pas la validité des décisions prises lors de cette assemblée générale.

Le procès-verbal est un document qui vise à consigner les décisions de l'assemblée et leurs justifications. Il n'est pas un élément qui suspend la mise en vigueur des décisions prises jusqu'à la rédaction de celui-ci.



**PROPRI  
GESTION INC**  
Courtier immobilier agréé

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

---

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



**Poisson, Prud'Homme & Associés**  
Évaluateurs agréés  
Conseillers en immeubles

**Fabien Prud'Homme, É.A., AACI, P.App**  
Président

225, rue Notre-Dame Ouest, bur. 200  
Montréal (Québec) H2Y 1T4  
Téléphone : (514) 844-4431 poste 25  
Télécopieur : (514) 282-0917

Courriel : fprudhomme@ppa.qc.ca  
Site Internet : www.ppa.qc.ca



**Notre réseau de franchisés  
en fait**

**Plus** pour vous

*Une formule innovatrice pour l'entretien  
ménager de votre immeuble*

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

**DISTINCTION Plus**  
LA FORCE DU RÉSEAU

### Comment l'écrire?

Le procès-verbal n'est surtout pas une transcription *verbatim* de tout ce qui a été dit ou rapporté à l'assemblée.

L'important est de rapporter brièvement et clairement le sujet de la discussion ou de la résolution et les motifs qui supportent l'adoption d'une décision ou son rejet, selon le cas, et indiquer les résultats des votes.

Compte tenu que tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée dans les soixante jours de celle-ci, il est important que le secrétaire de l'assemblée ait la plus grande rigueur dans la rédaction du procès-verbal afin de limiter un débat judiciaire qui serait essentiellement de nature factuelle.

Dans le cas des décisions qui nécessitent la majorité des copropriétaires, représentant 75% des voix de tous les copropriétaires<sup>3</sup> ou encore la majorité des trois quarts des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires,<sup>4</sup> le procès-verbal doit indiquer pour chaque résolution le pourcentage alloué aux opposants, aux abstentionnistes, les absents, les copropriétaires favorables. Le scrutin est fortement recommandé pour ce genre de décision plutôt que l'utilisation du vote à main levée.

Afin de faciliter le bon déroulement de l'assemblée, il est souhaitable qu'un projet de procès-verbal soit préparé au préalable avec le texte des résolutions, des rubriques pour les votes pour/contre/absentions et les majorités nécessaires à l'adoption. Ce travail facilite la charge du secrétaire d'assemblée et permet la distribution ou la diffusion rapide du procès-verbal aux copropriétaires de l'immeuble.

Donc, clarté, concision et facilité d'interprétation sont des qualités essentielles à développer dans la rédaction des procès-verbaux afin d'en assurer la plus grande crédibilité possible.

### Qui doit signer le procès-verbal?

Le procès-verbal est, en règle générale, certifié par le secrétaire et le président de l'assemblée. L'absence de l'une de ces signatures ou le refus de signer ne rend pas forcément nul le procès-verbal puisque seule la force probante de ce procès-verbal peut en être contestée.

Idéalement, le procès-verbal de chaque assemblée devrait être signé par le président et le secrétaire à la fin de l'assemblée, afin de le rendre disponible le plus tôt possible aux copropriétaires. Cette pratique est toutefois très peu répandue.

### La diffusion du procès-verbal

Les modalités d'envoi sont en règle générale prescrites dans la déclaration de copropriété. En cas d'imprécision aux termes de la déclaration de copropriété, il y aurait lieu de communiquer le procès-verbal avec diligence afin d'instruire les copropriétaires qui auraient été absents à cette assemblée des décisions prises lors de celle-ci.

Durant la brève attente de la disponibilité du procès-verbal et afin de maintenir le délai d'information le plus court possible et d'éliminer certains doutes, il est recommandé au conseil d'administration de publier dans les heures qui suivent l'assemblée, un bulletin d'information faisant état des principales décisions de l'assemblée.

Ainsi, les administrateurs feront preuve de prudence et diligence et aucun copropriétaire ne pourra invoquer son incapacité d'agir dans les soixante jours de l'assemblée.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> *Antonius c. le Syndicat de Manoir I* (C.S.M. 500-05-047163-991), Juge John H. Gomery

<sup>2</sup> [Condolegal.com](http://condolegal.com) - section FAQ

<sup>3</sup> Article 1097 C.c.Q.

<sup>4</sup> Article 1098 C.c.Q.

<sup>5</sup> Marie TRUDEL, André M. BENOÎT *Manuel de gestion d'une copropriété divisée au Québec*, Wilson & Lafleur 2005, p.88-89



**CARPETTE**  
MULTI  
DESIGN

# Harmony

## Système de plancher acoustique

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

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

**Importateur de bois exotique. Agent distributeur.**

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

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

# Le Gestionnaire... garant de la valeur de votre investissement immobilier!

Par : Jacques Millaire, gestionnaire du 1 rue McGill

La qualité première que l'on doit retrouver chez un gestionnaire de copropriétés est le leadership. Ce sont ses connaissances variées dans les domaines administratifs, légaux et dans la préservation d'immeuble qui font de lui un leader naturel. Afin de faire valoir son efficacité, le gestionnaire innovateur devra avoir une vision d'ensemble « actuelle et future » des besoins réels du syndicat administré.

Ainsi, il devra faire partager cette vision d'ensemble par toutes les personnes impliquées dans la gestion du syndicat de l'immeuble soit; le Conseil d'administration, l'Assemblée des copropriétaires, le personnel de l'immeuble et par son équipe de gestion. Il doit réussir à communiquer et à faire concilier les efforts de tous ces intervenants vers un but commun et tangible.

Cependant, à tous les jours surviennent des problèmes qui accentuent la pression sur ses épaules et par conséquent sur les budgets d'opération du syndicat. Le gestionnaire doit néanmoins maintenir le cap d'une saine gestion malgré ces contraintes budgétaires, des divergences d'opinion et devant la pression exercée par certains individus envers les membres du CA et sur son équipe de gestion. Le gestionnaire devra répondre adéquatement à ces situations. Les solutions mises de l'avant doivent rencontrer et respecter l'esprit de la loi, de la Déclaration de copropriété et des règlements d'immeuble. Sa vision d'ensemble doit prévaloir sur les visions et sur les solutions à court terme.

En réalité, trop souvent des pressions sont exercées sur le gestionnaire, de recourir à des solutions faciles et peu dispendieuses afin de ne pas augmenter les charges communes. Les programmes de maintenance et de préservation de l'immeuble sont alors toujours les premiers touchés par des coupures ou par de supposées économies. À titre d'exemple rappelons l'état actuel des infrastructures de la Ville de Montréal. Des sommes considérables sont maintenant requises afin de remettre en état ces installations. Un programme d'entretien

préventif et de remplacement de ces infrastructures aurait permis de substantielles économies dans le temps. Devant ces faits, le citoyen perd confiance en ses élus constatant que ceux-ci dépensent leur argent de façon imprudente et irréfléchie. Conséquence, plusieurs se désintéressent complètement des affaires publiques.

Il en va de même dans le domaine de la copropriété. On veut préserver une image de bons administrateurs en gardant les charges communes au niveau le plus bas, en économisant sur l'entretien préventif ou encore en ignorant des lacunes et des situations qui ne sont pas visibles pour souvent concentrer les dépenses sur des travaux à visibilité accrue comme l'aménagement paysager, la réfection du hall d'entrée, etc. Lorsque la situation se dégrade et que des sommes importantes sont requises pour la remise en état de l'immeuble, il en résulte des conditions frustrantes et une perte de confiance envers les administrateurs. Conséquence, le fatalisme et le désintéressement pour les affaires de l'immeuble et du syndicat suivront; comme chez le citoyen pour les affaires publiques.

C'est la raison pour laquelle la plupart des gestionnaires essaient toujours, en général avec succès, de limiter les dépenses, si non, de bien expliquer le pourquoi et le comment des dites dépenses d'entretien que l'on devrait plus tôt considérer comme des investissements. La préservation de l'intégrité de l'immeuble ne doit pas être considérée comme un concept abstrait que l'on peut remettre sans cesse à demain mais comme une obligation immédiate. C'est là que le rôle de leader du gestionnaire prend tout son sens. Il doit intervenir afin de préserver ce principe. Ce n'est pas une mince tâche que de faire partager ce sentiment par tous.

De savoir les charges communes bien dépensées crée chez le copropriétaire un sentiment de fierté et d'appartenance à son immeuble. Une saine gestion inspirera les mêmes perceptions aux futurs acheteurs; soit un immeuble où il fait bon vivre, en sécurité et à l'abri des surprises dues à la négligence.



**Richard Lapointe, Ing.**

Directeur Régional de Montréal

Le Groupe IRC Inc.

1, rue Holiday, Tour Est, Niveau 5  
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N3

• FOND DE PRÉVOYANCE

• EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT

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

MONTREAL • OTTAWA • MISSISSAUGA • LONDON • VANCOUVER



**Spécialiste  
en conduits  
de sècheuse**

**(514) 337-5111**

**www.nettoyagedrysec.com**



**YVES  
PAPINEAU  
AVOCAT  
MÉDIATEUR**

**LAWYER  
MEDIATOR**

**yp@papineauavocats.ca**

**Tél. : 514.284.3058**

**Fax : 514.284.9230**

**204, rue Notre-Dame Ouest  
bureau 401  
Montréal (Québec)  
H2Y 1T3**



# L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

Par Me Yves Joli-Cœur, avocat (De Grandpré Joli-Cœur)

## DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT

Le Code civil du Québec impose au Syndicat de souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, c'est-à-dire tant les parties privatives que communes. Le Syndicat doit également souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers.

## EXCEPTION

Bien qu'il ait un intérêt assurable dans tout l'immeuble, le Syndicat n'a aucune obligation de souscrire des assurances pour les améliorations qui auraient pu être apportées par un copropriétaire à sa partie privative.

## VALEUR À NEUF DE L'IMMEUBLE

Afin d'éviter que les assurances souscrites sur l'immeuble soient insuffisantes et génèrent des problèmes pratiques et juridiques aux copropriétaires, le conseil d'administration du Syndicat est tenu d'obtenir de l'assureur une couverture d'assurance dont le montant correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. La valeur à neuf correspond au montant que coûte le remplacement de l'immeuble et ce, sans que soit prise en compte la vétusté de celui-ci.

## LE MONTANT DE LA COUVERTURE D'ASSURANCE

Eu égard aux prescriptions de l'article 1073 du Code civil du Québec, les assureurs et/ou courtiers d'assurances devraient recommander au Syndicat une couverture d'assurance correspondant à la valeur à neuf de l'immeuble. Les conditions du marché sont cependant autres, puisque certains plafonds de garantie sont imposés par les assureurs à cette notion de valeur à neuf. Ainsi, à titre d'exemple, il est fréquent de constater que les assureurs invoquent, en cas de sinistre, les effets de la « règle proportionnelle » pour ne point indemniser l'assuré pour la totalité du montant du sinistre. En effet, en pareilles circonstances, les assureurs prétendent parfois que la valeur à neuf de l'immeuble avait été sous-estimée lors de la souscription du risque et que le Syndicat et les copropriétaires doivent supporter une part proportionnelle du dommage. Ces plafonds de garantie à la valeur à neuf de l'immeuble peuvent générer des contentieux entre les copropriétaires et les membres du conseil d'administration, puisque ces derniers pourraient être blâmés de ne pas avoir respecté les dispositions impératives du Code civil du Québec ci-haut décrites. Il en est de même pour le Syndicat à l'égard du courtier d'assurances et l'assureur, où ces derniers pourraient être blâmés respectivement de ne pas avoir prodigué tous les conseils requis et de ne pas avoir offert un produit d'assurance conforme aux dites dispositions du Code civil du Québec. Afin de limiter les risques de tels contentieux, il est impératif pour tous les intervenants que le Syndicat obtienne d'un professionnel dûment qualifié une évaluation déterminant le montant de la valeur de remplacement de l'immeuble et ce, sans que soit prise en compte la vétusté de l'immeuble.

## QU'EN EST-IL DES AMÉLIORATIONS APPORTÉES PAR UN COPROPRIÉTAIRE?

Il appartient à chaque copropriétaire d'assurer les améliorations qui ont été apportées à sa partie privative et ce, depuis la constitution de la copropriété, soit depuis la date de publication au bureau de

la publicité des droits de la déclaration de copropriété. Pour ce faire, tout copropriétaire, surtout s'il n'est pas le premier propriétaire de ladite partie privative, devra entreprendre une recherche sur tous les travaux qui ont été engagés dans sa partie privative afin d'établir adéquatement auprès de son assureur la portée réelle des améliorations qui ont été apportées à sa partie.

## QU'ARRIVE-T-IL EN CAS DE PERTE IMPORTANTE?

En ce cas, l'indemnité est versée au fiduciaire, lequel sera nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le Syndicat. Si le sinistre est de peu d'importance, l'indemnité est versée directement au Syndicat. Il y a donc intérêt à ce que la déclaration de copropriété définisse clairement cette notion de « perte importante », afin d'éviter toute ambiguïté.

(Suite page 10)

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

**Méfiez-vous**  
des vendeurs d'assurances.



**Exigez des courtiers reconnus  
compétents et honnêtes.**

**EXIGEZ**



**HUB International Québec Limitée**

Cabinet en assurance de dommages  
et de services financiers

tél. : (514) 374-9600 / 1 800 561-2137  
guylaine.isabelle@hubinternational.com

## LE FIDUCIAIRE

Qu'est-ce qu'un fiduciaire?

Le fiduciaire est une personne qui a pour rôle de gérer et d'administrer des biens selon les prescriptions de la loi. En matière de copropriété, il aura pour rôle de gérer l'indemnité versée par l'assureur suite à un sinistre.

Qui peut être fiduciaire?

Le Code civil du Québec prévoit que toute personne physique, pleinement capable de l'exercice de ses droits civils, peut être nommée fiduciaire, de même que toute personne morale dûment autorisée par la loi: par exemple, n'importe quelle compagnie de fiducie.

## QU'ARRIVE-T-IL AVEC L'INDEMNITÉ D'ASSURANCE?

L'indemnité d'assurance devra obligatoirement être utilisée afin de reconstruire ou de réparer l'immeuble suite à un sinistre. Cependant, si le Syndicat décidait de mettre fin à la copropriété, le fiduciaire aura alors l'obligation de répartir l'indemnité d'assurance entre chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de leur fraction respective, et de payer toute quote-part de l'indemnité aux créanciers prioritaires ou hypothécaires en premier lieu, le cas échéant.

## LA RESPONSABILITÉ ENVERS LES TIERS

Au terme du Code civil du Québec, le Syndicat a également l'obligation de souscrire une assurance couvrant la responsabilité envers les tiers.

Ceci est en effet nécessaire, compte tenu que le Code civil du Québec prévoit que le Syndicat est responsable des dommages pouvant être causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de

conception, de construction, ou encore par le défaut d'entretien des parties communes. À cet égard, nous vous référons à notre fiche intitulée « **LES VICES DE CONSTRUCTION** ».

## LA FRANCHISE D'ASSURANCE

Advenant qu'un copropriétaire soit responsable d'un sinistre occasionnant des dommages aux parties communes ou privatives de l'immeuble, ce dernier doit en assumer les conséquences. Les conséquences de cette responsabilité sont limitées par les protections d'assurances souscrites par le Syndicat et par le copropriétaire lui-même. Les montants non couverts, tels la franchise, constituent une perte dont ce copropriétaire est redevable au Syndicat. Il serait contraire aux règles fondamentales applicables en droit civil de demander à l'ensemble des copropriétaires d'assumer la perte résultant directement de la faute de l'un d'entre eux. Le Syndicat est ainsi habilité à poursuivre les copropriétaires fautifs pour recouvrer tout montant non couvert par l'assureur de la copropriété. Il est donc impératif que les copropriétaires souscrivent une couverture d'assurance responsabilité civile afin de limiter les conséquences d'une telle situation.

## VIOLATION D'UNE DES CONDITIONS DU CONTRAT D'ASSURANCE DU SYNDICAT

Enfin, le Code prévoit expressément que la violation d'une des conditions du contrat d'assurance du Syndicat, par un copropriétaire, n'est pas opposable au Syndicat.

### SERVICES PERSONNALISÉS OFFERTS PAR LE RGCQ

- PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- PROGRAMMES DE FORMATION SUR MESURE À L'INTENTION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION OU DES GROUPES DE COPROPRIÉTAIRES.

#### Pour renseignements:

Mme Diane Ménard  
450-689-2322  
dianecmenard@videotron.ca

### FOURNISSEUR DE SERVICES V.I.P. SPÉCIALISÉS / SPECIALIZED V.I.P. SERVICE PROVIDER



- PORTIER / DOORMAN
- VOITURIER / VALET
- ENT. MENAGER / MAINTENANCE
- SÉCURITÉ / SECURITY

- POSTE DE SERVICE V.I.P.
- V.I.P. SERVICE DESK

LINDA BROUSSEAU  
PRÉSIDENTE/PRESIDENT  
TÉL: (514) 770-3933  
FAX: (450) 659-2035  
E-MAIL: LINDA@BROLIN.CA  
SITE WEB/WEBSITE: WWW.BROLIN.CA

**Fen-arts-tech inc.**

Les spécialistes du recouvrement en aluminium de vos fenêtres en bois

**Marc Neveu**  
Propriétaire

Bur.: (450) 664-1733  
Sans Frais: 1 877 664-1733  
Fax: (450) 664-7133

www.fenartstech.com  
R.B.Q. 8305-678809

Siège social: 5045, Boul. Lévesque Est - Laval - (Qc) - H7C 1N3

**ARBO-CONSEIL**

**Claude Carpentier**  
Arboriculteur - Conseil

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

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

## MEMBRES CORPORATIFS

### Arboristerie :

- Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

### Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

### Assurances :

- Hubb Assurances International  
Madame Guylaine Isabelle 514-850-4375
- Dale Parizeau LM  
Monsieur François Vallerand 514-868-6805
- Le Groupe Lyras  
Madame Annie St-Georges 1-800-667-8012

### Avocats :

- De Grandpré Joli-Cœur  
Me Yves Joli-Cœur 514-287-9535
- Me Marie Trudel 514-875-6789
- Papineau & Associés  
Me Yves Papineau 514-284-3058

### Conciergerie :

- Distinction Plus  
Monsieur Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

### Économie d'énergie :

- Zérodraft  
Monsieur Jacques Écuyer 514-993-3333

### Éditeur :

- Wilson Lafleur  
Claude Wilson 514-875-6326

### Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

### Évaluateurs :

- B.D.B. Évaluateurs  
Monsieur Luc Delorme 514-931-7999
- Poisson, Prud'Homme & Associés  
Monsieur Fabien Prud'Homme 514-844-4431

### Expert Conseil – Science du Bâtiment

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

### Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre  
Monsieur Pierre Montpetit 514-933-3333

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

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

### Fournisseurs de services spécialisés :

- Brolin  
Madame Linda Brousseau 514-770-3933

### Gestion Immobilière :

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

### Ingénieurs :

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

### Livres

- Wilson Lafleur  
Claude Wilson 514-875-6326

### Maçonnerie et béton :

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

### Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-7680

### Nettoyage de conduits de sècheuse

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

### Planchers de bois franc :

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

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

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

### Solutions logicielles :

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

### Tapis :

- Guilbault ChemDry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

**BDB**  
Évaluateurs Agréés  
Chartered Appraisers

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

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

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)  
Fax: 514.931.7911

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

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

Place du Canada

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

# CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
*Science du bâtiment*

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9  
Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843



**Guilbault Chem-Dry**  
Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5

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

Propriétaire - Exploitant - Indépendant



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

**M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur**  
M<sup>e</sup> Pierre-G. Champagne – M<sup>e</sup> Marc Lanteigne – M<sup>e</sup> Sébastien Fiset



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

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



**Aldei Gagnon, M.Sc.**  
Président

1077 Autoroute 440 Ouest  
Laval (Québec)  
H7L 3W3

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



Cabinet de services financiers

**L'AUTORITÉ EN ASSURANCE  
DES CO-PROPRIÉTAIRES!**



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

*Le client au coeur de l'action*

**Assurances :**

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

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



**Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles**

**Georges Fallah**

*Architecte & Inspecteur en Bâtiment*

Tél. (450) 478 8807

Fax. (450) 478 4932

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

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



LES ENTREPRISES

**ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE  
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE**

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