

CONDO LIAISON

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

HORS SÉRIE

Copropriétés exemplaires
AutoGestion
Verrières I à V
à 25 ans!

**CINQ CONSEILS
D'ADMINISTRATION
QUI NE FONT
QU'UN**

**UNE
MUTUALISATION
DES SERVICES
REUSSIE**

**L'ÎLE-DES-SŒURS :
JADIS INHOSPITALIÈRE
DÉSORMAIS IRRÉSISTIBLE**

5 909 990 859 719
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$



LEGROUPEMAURICE
LES RETRAITÉS NOUS HABITENT

**LA
RETRAITE
QUI DONNE
HÂTE
À DEMAIN...**

 [legroupemaurice.com](https://www.legroupemaurice.com)

UN MODÈLE QUI A FAIT SES PREUVES



AUTOGESTION VERRIÈRES I À V regroupe cinq copropriétés dont la gestion est exemplaire, en raison d'une mutualisation des services qui y sont offerts. Force est d'admettre que la formule fonctionne à merveille. Depuis 25 ans maintenant, ce système d'autogestion fait l'envie d'un nombre croissant de syndicats de copropriétaires.

Ces immeubles résidentiels sont avantagés à plusieurs égards. À titre d'exemple, un service de sécurité a été intégré aux cinq bâtiments; les entretiens et réparations à faire dans les parties communes (ex. : stationnements souterrains, ascenseurs et façades) sont harmonisés. Ce faisant, tous les syndicats de copropriétaires ont un bien plus grand pouvoir d'achat. Ils réalisent aussi des économies d'échelle non négligeables.

Cette mutualisation des services atteint les plus hauts niveaux d'excellence – une véritable marque de commerce aux Verrières I à V – sans pour autant affecter la bonne entente entre les copropriétaires. La gestion qui y est préconisée confirme une maturité remarquable, doublée d'une sagesse qui, en temps normal, relève bien souvent de l'utopie.

Les Verrières I à V accordent une grande place aux droits collectifs des copropriétaires, tout en se souciant des droits individuels. Quoi qu'on en dise, le juste équilibre entre les deux a été trouvé dans ces immeubles. Malheureusement, rallier autant d'individus à une même cause, sur une base volontaire, est plutôt rare en copropriété. Il faut un talent exceptionnel, une vision et du flair pour réussir cet exploit. Ceux qui ont mis ce système en place peuvent être comparés, dans une certaine mesure, aux « Pères de la Confédération » canadienne.

Je précise que le régime instauré aux Verrières date d'avant la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994. Depuis cette date, l'article 1083 suggère aux syndicats de copropriétaires une association entre eux, afin d'entretenir et d'administrer des services communs, voire d'y poursuivre des intérêts communs.

Pour tout dire, les Verrières I à V ont démontré que la gestion immobilière pouvait tourner rondement, même à une époque où les modèles et guides juridiques étaient pratiquement inexistantes. En ce sens, elles ont fait preuve d'avant-gardisme et d'innovation. La gestion qui prévaut dans ces immeubles est désormais inscrite dans leur code génétique, c'est-à-dire qu'elle s'est immiscée dans la destination de chacune des copropriétés concernées.

Les acheteurs qui acquièrent un condo aux Verrières I à V le font parce qu'il en est ainsi. Ceux qui vivent dans ces immeubles en sont très fiers. Ils ne voudraient pour rien au monde changer un concept qui a fait ses preuves.

Yves Joli-Coeur

Avocat émérite (Ad. E.) – Secrétaire général du RGCO

REMERCIEMENTS

Condoliation tient à remercier tous ceux qui ont participé à la production du présent numéro. Nous saluons d'emblée les présidents des conseils d'administration aux Verrières sur le Fleuve I à V, soit Michel Lespérance, Patrick Kenniff, Louise Rivard, Germaine Montpetit et Mario Boivin, qui se sont prêtés au jeu des entrevues. L'ex-président du CA et résident des Verrières IV depuis 28 ans, Louis P. Bélanger, a fait de même.

Par ailleurs, Samuel Gewurz, président de la Corporation Proment, a lui aussi accepté notre demande d'entretien. Le rédacteur du magazine, François G. Cellier, est allé le rencontrer à L'Île-des-Sœurs. M. Cellier a également discuté avec l'illustre historien Jacques Lacoursière, qui a bien voulu relire et valider un texte inspiré de ses écrits. L'article en question est coiffé du titre « L'Île-des-Sœurs, un pan de notre histoire ».

Nous soulignons également l'apport du maire de l'arrondissement de Verdun, Jean-François Parenteau, sans compter la participation de Manon Gauthier, membre du comité exécutif de la Ville de Montréal et conseillère dans le district Champlain-L'Île-des-Sœurs. La notaire Julie Provencher-Lavoie, qui travaille au cabinet de Grandpré Joli-Coeur, a également produit un texte pour cette édition. Quant à Hélène Joli-Coeur, parajuriste, ainsi que Laurent Emery, responsable du développement du RGCO, tous deux contribuent, avec leur rigueur habituelle, à faire du *Condoliation* la publication numéro un en copropriété au Québec.



www.rgco.org

Cette édition spéciale
du *Condoliation* a été imprimée
à 5000 exemplaires.

UN MARIAGE PROFITABLE



LES COPROPRIÉTÉS MODÈLES sont une denrée rare. Elles font partie d'un cercle restreint d'immeubles où il fait généralement bon vivre. Mais pour qu'il en soit ainsi, leurs administrateurs doivent appliquer une recette dont les ingrédients sont à peu près les mêmes, en s'interdisant tout écart au plan initialement prévu.

C'est ce que fait AutoGestion Verrières I à V depuis 25 ans, sans jamais tricher ni tourner les coins ronds. Ce goût du travail bien fait frôle le perfectionnisme. En cultivant l'excellence au chapitre de la gestion, les administrateurs des Verrières I à V se sont donné des moyens extraordinaires. Dans ce cas-ci, on peut dire sans se tromper que l'union fait la force.

Plusieurs syndicats de copropriétaires se demandent, et avec raison, comment cinq copropriétés sont parvenues à unir leur destin à une même cause, et être demeurées soudées les unes aux autres en toute circonstance. Dans ce genre d'aventure, la règle du gros bon sens a préséance. Il faut accepter et assimiler des principes d'humilité, placer l'égoïsme sur l'autel des sacrifices et mettre l'accent sur les besoins d'un ensemble d'individus.

Ce qui est bon pour une collectivité l'est, dans une très large mesure, pour chacun des copropriétaires qui adhèrent à une gestion responsable. Quoi qu'on en dise, cet engagement à long terme est plus que profitable. Et malgré quelques frictions et réticences vécues depuis les débuts d'un mariage somme toute harmonieux, les copropriétaires des Verrières I à V ont réalisé un tour de force.

Je travaille dans le domaine de la copropriété depuis fort longtemps déjà. Force est d'admettre que bien souvent, on y voit des syndicats de copropriétaires vivre dans la zizanie. Les décisions prises par leurs administrateurs sont très souvent contestées, en raison d'une volonté ténue à vouloir bien faire les choses, mais aussi des impératifs financiers que pratiquement personne ne veut assumer.

Pourtant, accéder à la copropriété ne signifie pas seulement occuper un appartement. L'immeuble qui l'abrite doit aussi être pris en compte. Il faut l'entretenir, en prendre soin, bref le dorloter. Le bon état du bâti est essentiel pour assurer son avenir. Malheureusement, plusieurs collectivités de copropriétaires n'ont pas en tête cette notion essentielle.

Choisir la formule condo implique de s'accorder au diapason des autres, qui doivent, eux aussi, faire preuve de souplesse et être raisonnables. Ce n'est qu'ainsi qu'une copropriété peut bâtir sur du solide, afin que tout le monde en ressorte gagnant. AutoGestion Verrières I à V a compris ce principe depuis fort longtemps déjà. Les copropriétaires qui habitent ces immeubles peuvent dormir sur leurs deux oreilles, car ils ont acheté la paix et la tranquillité d'esprit.

François G. Cellier

Coordonnateur des communications au RGCCQ et rédacteur du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCCQ

Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriétaires 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 RGCCQ. 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 pas être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Directeur général : Laurent Emery
 Rédacteur : François G. Cellier
 Directrice commerciale du RGCCQ : Diane Ménard
 Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
 Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron
 Imprimé au Québec

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCCQ (7427)
 Courriel : info@rgccq.org - Portail : www.rgccq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
 Bibliothèque nationale du Canada

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal
 (Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



www.rgccq.org

CONDOLIAISON

ÉDITION SPÉCIALE 2016

REVUE D'INFORMATION PUBLIÉE PAR
 LE REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES
 ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

HORS SÉRIE
 VOL.1 NO 1



Les Verrières I à V ont démontré que la gestion immobilière pouvait tourner rondement, même à une époque où les modèles et guides juridiques étaient pratiquement inexistants.

SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 05 AutoGestion Verrières I à V a 25 ans
- 08 L'Île-des-Sœurs
Une histoire à connaître
- 11 Michel Lespérance
Un pionnier des Verrières
- 12 Patrick Kennif
La gouvernance pour tous
- 15 Maire de l'arrondissement de Verdun
Jean-François Parenteau
en mode communication
- 16 Samuel Gewurz
L'homme derrière la Pointe-Nord
- 19 Manon Gauthier et son île verte
- 21 Verrières I
La qualité totale
- 22 Verrières II
Le sens du devoir
- 23 Verrières III
Se remettre en question
- 25 La sécurité à tout prix
- 26 Assurance responsabilité civile
du copropriétaire
- 29 Les Verrières sur le Fleuve
Reliées par des servitudes
- 32 Parties communes
et parties privatives

AutoGestion Verrières I à V célèbre ses 25 ans

L'union fait la force

Les Verrières sur le Fleuve ont célébré 25 années d'autogestion. Trois des six copropriétés dont est constitué ce complexe résidentiel ont uni leur destinée administrative, en 1991, afin de mutualiser les services qui y sont offerts. Les Verrières I et II se sont jointes au groupe en 2004.

EN FAISANT front commun, leurs administrateurs ont démontré que l'union fait la force. Dans ce numéro hors série qui est entièrement consacré à AutoGestion Verrières I à V, *Condoliation* fait revivre 25 années marquées par une gestion immobilière quasi mythique. Ce complexe résidentiel est reconnu pour sa beauté architecturale, mais aussi pour avoir fait preuve d'un sens des responsabilités manifeste et exemplaire.

Administrateur de la première heure

Louis P. Bélanger, avocat, vit aux Verrières sur le Fleuve IV depuis 28 ans. Élu premier président du conseil d'administration de l'immeuble, en 1987, ce juriste est formel : « Presque trois décennies plus tard, et malgré des embûches à surmonter, la gestion et l'administration du bâtiment ont connu un parcours sans fautes. »

Il faut dire que Verrières IV a démarré du bon pied. À une époque où la copropriété était un phénomène naissant au Québec, ses administrateurs ont fait preuve d'avant-gardisme. Quelque temps seulement après avoir procédé à l'assemblée transitoire, qui se déroule lorsqu'un promoteur perd la majorité des voix d'une copropriété, ils ont institué une étude de fonds de prévoyance échelonnée sur 50 ans. Cette étude prévaut maintenant dans cinq immeubles des Verrières, qui se sont regroupés pour former AutoGestion Verrières I, II, III, IV et V.

Mais l'innovation est allée encore plus loin, car cette étude a été informatisée. AutoGestion Verrières I à V l'a toujours suivie à la lettre. Ce document indique, notamment, la fréquence d'entretien et de remplacement des composantes et équipements propres aux bâtiments. Le logiciel calcule, en outre, les sommes d'argent nécessaires pour procéder aux travaux requis, le moment venu, grâce à une projection des facteurs d'augmentation de l'indice à la construction. Ainsi, les administrateurs savent



Les présidents du CA de chacun des immeubles des Verrières I à V ont uni leur force, ce qui a permis une mutualisation des services qui y sont offerts. Véritable front commun qui leur confère un pouvoir d'achat indéniabla, cette fusion administrative leur a permis de réaliser des économies d'échelle substantielles. Louis P. Bélanger, qui apparaît sur la photo (à gauche), confirme, pour sa part, que les administrateurs de ce complexe résidentiel ont innové à plusieurs égards. L'homme vit lui-même aux Verrières IV depuis 28 ans. Il fut le premier président du CA de cet immeuble.

sur quoi mettre l'accent, à quel moment, et si les liquidités sont disponibles pour passer à l'action. Ce qui importe le plus, au final, c'est d'avoir engrangé les sommes d'argent adéquates au moment de réaliser les travaux.

Le début d'une belle aventure

Au milieu des années 1980, L'Île-des-Sœurs était très peu développée. Il s'y trouvait une station-service, une épicerie et une banque.

LES CINQ IMMEUBLES EN BREF

VERRIÈRES I – 50, rue Berlioz :

Année de construction :	1984
Nombre d'étages :	19
Nombre d'appartements :	106
Nombre de places de stationnement :	128
Concierge résident	

VERRIÈRES II – 60, rue Berlioz :

Année de construction :	1985
Nombre d'étages :	19
Nombre d'appartements :	118
Nombre de places de stationnement :	151
Concierge résident	

Les Verrières I et II proposent différents services communs mis à la disposition de leurs copropriétaires, par exemple une piscine intérieure, une piscine extérieure, un gazebo situé en bordure du fleuve Saint-Laurent, un terrain de squash et de raquetball, une salle de billard, une salle d'exercice et un lave-auto.

VERRIÈRES III – 90, rue Berlioz :

Année de construction :	1986
Nombre d'étages :	19
Nombre d'appartements :	119
Nombre de places de stationnement :	157

VERRIÈRES IV – 100, rue Berlioz :

Année de construction :	1987
Nombre d'étages :	19
Nombre d'appartements :	121
Nombre de places de stationnement :	181

Parmi les services communs accessibles aux copropriétaires des Verrières III et IV, on compte une piscine intérieure, une piscine extérieure, deux saunas, un lave-auto, une salle d'exercice, une salle de réception, une suite d'invités, un court de tennis extérieur et un service de conciergerie.

VERRIÈRES V – 80, rue Berlioz :

Année de construction :	1988
Nombre d'étages :	27
Nombre de places de stationnement :	262
Nombre d'appartements :	193

Les Verrières V disposent, entre autres, d'une piscine extérieure, d'une piscine intérieure, d'un bain à remous, d'une salle d'exercice, d'une salle de réunion, de suites d'invités, d'un cellier et d'un service de sécurité 24 h sur 24 h.



Les Verrières sur le Fleuve représentaient un projet visionnaire dans l'île à l'époque. Il s'agissait du premier grand ensemble en copropriété à y être construit, et fort probablement le seul dans le Québec tout entier. Ces immeubles ont participé, en grande partie, à d'autres réussites similaires ailleurs dans la province.

Les Verrières IV, tout comme les III et V, ont misé sur une administration à la fois pragmatique et réaliste, encore qu'à l'époque, presque rien n'avait été prévu dans le *Code civil du Québec* pour la copropriété. Il a fallu attendre sa réforme, en 1994, pour que la situation s'améliore. « C'est dans ce contexte que j'ai été élu président du CA. Il nous fallait travailler avec des balises légales minimalistes », d'ajouter Louis P. Bélanger, qui siégeait également au CA de la Caisse populaire Notre-Dame-de-Grâce à l'époque.

AutoGestion Verrières I à V a bien vieilli. D'abord, sur le plan architectural, tous reconnaissent que le concept n'est pas démodé. La réussite est tout aussi remarquable au chapitre administratif. D'un point de vue extérieur, il serait néanmoins facile d'imaginer que tout s'est déroulé sans anicroche. Dans les faits, il a fallu trimer dur, parfois, pour maintenir une gestion rigoureuse. « Dans les situations corsées, nous avons deux options, soit jouer à l'autruche et attendre avant d'apporter les solutions aux problématiques rencontrées, soit y faire face dans les plus brefs délais, ce que nous avons toujours fait », insiste pour sa part Michel Lespérance, président du conseil d'administration des Verrières IV. Agir en bon père de famille a très bien servi la cause de l'ensemble des immeubles.

Quoi qu'il en soit, les administrateurs, seuls, ne pouvaient pas tout faire. Plusieurs ont gouverné la copropriété bénévolement et à temps partiel, car ils occupaient des emplois. Mais aussi, les membres d'un CA doivent s'entourer – quand cela est possible – d'individus dont les expertises sont diverses. S'ils ne comptent aucun professionnel dans leurs rangs (ex. : ingénieur ou architecte), il leur faudra pallier ces manques. Et même si un CA a la chance d'en avoir, rien ne dit qu'ils seront encore là l'année suivante. « Pour toutes ces raisons, nous avons très vite songé à embaucher un gestionnaire de copropriété à l'interne », se souvient Louis P. Bélanger.

Une gestion plus efficace

L'une des raisons qui expliquent les succès d'AutoGestion Verrières I à V se trouve justement là : plutôt que de requérir les services d'un gestionnaire contractuel, elle en a mis un sur son service de paie. Cette formule comporte moult avantages : le gestionnaire à l'emploi d'un syndicat lui est exclusivement dévoué, contrairement aux firmes externes qui gèrent plusieurs copropriétés à la fois. Pour des raisons légitimes, elles peuvent ne pas être disponibles quand une copropriété a besoin d'elles. Ce qui vient renforcer l'idée que « l'on n'est jamais mieux servi que par soi-même ».

Avoir son propre gestionnaire permet, également, un meilleur contrôle des documents relatifs à la gestion. « S'il quitte la copropriété, nous sommes assurés d'avoir accès aux historiques des immeubles, puisque ces derniers nous appartiennent », explique Louis P. Bélanger. Embaucher son propre gestionnaire

AutoGestion Verrières I à V regroupe cinq immeubles en copropriété. Tous ont un objectif commun : la saine gestion immobilière par l'entremise d'une mutualisation des services offerts. Les syndicats de copropriétaires joignent ainsi l'utile à l'agréable. Ils disposent d'un plus grand pouvoir d'achat et obtiennent des rabais de groupe substantiels, par exemple pour l'octroi des contrats destinés au remplacement des ascenseurs, au lavage des fenêtres, à l'entretien des aménagements paysagers et des piscines, ou pour procéder au déneigement. Selon des études commandées par AutoGestion Verrières I à V, les coûts attribuables à ce type de gestion se situent dans la moyenne. Mieux encore, l'embauche d'un gestionnaire à l'interne a augmenté le nombre d'interventions relatives au service à la clientèle, par rapport à celles offertes par des gestionnaires externes ou hybrides.

participe, en outre, au maintien d'une plus grande stabilité. Il faut savoir qu'au fil du temps, les employés et sous-traitants d'une copropriété changent. Au bout d'un moment, la mémoire de ce qui s'y est passé au cours des 10, 15 ou 20 dernières années peut se perdre dans la nuit des temps. En revanche, un gestionnaire en place sur une très longue période agit comme une encyclopédie vivante.

Une gestion proactive

Le directeur général et gestionnaire Jan Towarnicki (Adm.A.) travaille aux Verrières I à V depuis près de 25 ans. Sa présence permanente lui a inspiré une créativité dont le spectre ratisse très large, permettant ainsi une meilleure prise en charge du bâtiment. Dans plusieurs scénarios, cela a généré des économies d'argent considérables. Au chapitre des fuites d'eau, il y a quelques années, un système de détection a été installé dans les cinq immeubles. Il prévient environ 90 % des dégâts d'eau. Un tel rendement a une incidence positive sur les primes et franchises perçues par l'assureur.

Par ailleurs, un gestionnaire interne a un plus grand ascendant sur les copropriétaires, notamment en ce qui concerne le respect du règlement d'immeuble. Plusieurs conflits peuvent ainsi être évités. Sur le plan financier, il ne se préoccupe pas d'engranger des profits, car cela n'a aucune influence à la hausse sur son salaire. Il fait ce que doit, en toutes circonstances, afin d'optimiser les performances des immeubles dont il a la charge.

Un gestionnaire permanent stimule aussi la gestion proactive, comme en fait foi la sécurité incendie aux Verrières IV. Si un feu s'y déclare, les camions de pompier doivent accéder facilement à l'arrière du bâtiment. Cependant, certains véhicules sont très lourds. Ils risquent d'endommager les toits-terrasses pendant le trajet afin de s'y rendre. Pour résoudre cette problématique, et après en avoir discuté avec le service de sécurité incendie à la Ville de Montréal, il a été décidé d'installer des gicleurs dans tous les corridors, ainsi qu'à l'entrée des appartements. Cela a considérablement bonifié la sécurité incendie des lieux. Les syndicats des Verrières III, IV et V ont adopté cette idée et l'ont appliquée chez eux.

Assurer la relève

« En ce qui me concerne, Jan Towarnicki est fort certainement le meilleur gestionnaire de copropriété au Québec, et peut-être même au Canada », affirme sans ambages Louis P. Bélanger. Victime de son succès, il lui faudra éventuellement

assurer sa succession. Les Verrières I à V auront besoin d'un aussi bon candidat que lui pour le remplacer. Cette transition représentera un défi énorme. « C'est la rançon du succès d'AutoGestion Verrières I à V », se résigne Louis P. Bélanger.

Pour l'instant, cette vision d'une gestion à long terme a rapporté ses dividendes. À preuve, les condos des Verrières I à V valent leur pesant d'or. Le prix de revente y est très respectable. L'harmonie qui règne dans ces immeubles milite aussi en faveur des copropriétaires. Certains acheteurs accordent beaucoup d'importance à la bonne entente entre ces mêmes copropriétaires. Si les procès-verbaux des assemblées générales sont le reflet d'un climat tendu, voire conflictuel, ils préfèrent acheter ailleurs. Mais force est d'admettre qu'aux Verrières, les copropriétaires sont peu nombreux à vouloir s'en aller, car le bonheur n'a pas de prix.

Une recette applicable ailleurs

La gestion en vigueur aux Verrières I à V est applicable à d'autres copropriétés, qu'elles soient grandes ou petites, en vertu de l'article 1083 du *Code civil du Québec*, qui suggère aux syndicats de copropriétaires une association entre eux, afin d'entretenir et d'administrer des services communs, voire d'y poursuivre des intérêts communs. Mais pour réussir à mettre ce modèle en place, il faut faire preuve d'ouverture, être visionnaire et convaincu de son bien-fondé. Malheureusement, l'application d'une gestion pragmatique en copropriété est rare au Québec, par méconnaissance des lois qui encadrent cette formule d'habitation, ou par refus d'y investir les sommes d'argent nécessaires. Résultat : plusieurs immeubles souffrent d'une incurie administrative chronique.

Les administrateurs des Verrières I à V espèrent que le passé sera garant de l'avenir. Tous s'entendent pour dire qu'on ne peut pas jeter une recette gagnante par-dessus bord. Cette recette constitue le plat de résistance d'AutoGestion Verrières I à V, dont la réussite est un exemple à suivre et une finalité en soi. □



**SERVICE
DE RÉPARATION
LEDUC INC.**
RÉPARATIONS GÉNÉRALES

8435, rue Centrale
LaSalle, Qc H8P 1M9

514 364-0773



Desjardins

Julie Pelland

Représentante hypothécaire Desjardins

☎ 514 567-0333

📞 1 855 560-0333

📠 514 612-0083

✉ julie.pelland@desjardins.com

desjardins.com/julie-pelland



L'Île-des-Sœurs

Un pan de notre histoire

Comprendre l'histoire de L'Île-des-Sœurs ouvre une immense fenêtre sur nos racines. Résolument tournée vers la modernité, à la fois unique et particulière, elle a mis au défi ceux qui l'ont conquise. Telle que nous la connaissons aujourd'hui, cette île ne révèle qu'une infime partie d'un passé extrêmement riche. Et grâce aux défricheurs de la première heure, elle est devenue la terre d'accueil d'immeubles qui participent à la renommée du patrimoine immobilier québécois.

CE PETIT PROMONTOIRE s'appelait jadis l'île Saint-Paul, en hommage à Paul de Chomedey, sieur de Maisonneuve, considéré comme celui qui a fondé Montréal. Mais bien avant l'époque de la Nouvelle-France, environ 6 000 ans avant l'ère chrétienne, des Amérindiens y auraient séjourné sporadiquement. On y a même découvert des artefacts datant des années 2400 à 1500 avant Jésus-Christ. Il faut savoir que diverses nations autochtones ont foulé la vallée du Saint-Laurent, et ce, longtemps avant l'arrivée des Européens.

L'histoire de l'île Saint-Paul s'écrit en avril 1660, quand 16 Français, commandés par Adam Dollard des Ormeaux, font route de Ville-Marie (Montréal) vers le Long-Sault (situé sur la rivière des Outaouais). On espère y ravir les fourrures que des Iroquois détiennent dans leurs canots. « Il se faisait ce que l'on appelle du butin, à l'époque, ce qui n'était pas immoral », raconte Jacques Lacoursière, auteur du livre *L'Île-des-Sœurs D'hier à aujourd'hui*, publié en 2005 aux Éditions de l'Homme.

En raison d'un très fort courant sur le fleuve Saint-Laurent, l'équipage doit longer les rives. À l'approche de l'île Saint-Paul, un groupe d'Iroquois embusqué dans ses boisés riverains entonne des cris de guerre. L'affrontement semble inévitable. Pourquoi aller chercher plus loin des ennemis, alors que le sort en présente tout près? Dollard des Ormeaux remporte cette bataille haut la main, mais perd néanmoins trois hommes au combat.

Une première transaction

L'île Saint-Paul appartient d'abord à Jean de Lauzon, l'intendant de la Compagnie de la Nouvelle-France, qui la cède (en 1664) à trois personnes vivant dans la colonie française : Jacques Le Ber dit Larose, dont la fortune est attribuable à la traite des fourrures, Claude de Robutel de Saint-André et Jean-Baptiste de La Vigne. Ils se partagent l'île en trois parts indivises. À l'automne 1667, La Vigne cède son bien à Marie Le Ber, la sœur de Jacques, puis retourne en France. Ce dernier ainsi que de Robutel entament ensuite la construction de bâtiments dans l'île.

Les décennies passent, d'autres bâtiments sont érigés. Les seuls liens entre la terre ferme et l'île sont un bac, des canots et des chaloupes. En 1712, on décide d'y construire une nouvelle étable à la Pointe-Saint-Charles. Il faut se débrouiller avec les matériaux disponibles sur place, ce qui n'est pas une mince affaire. Pour élever cette maçonnerie, quelque 24 toises de cailloux sont nécessaires, 60 barriques de chaux, laquelle fut éteinte et mise en mortier, sans compter 180 barriques de sable.

Des religieuses acquièrent l'île

En 1769, les religieuses de la Congrégation de Notre-Dame de Montréal achètent l'île. Il faut dire qu'au cours des décennies précédentes, elles avaient graduellement acquis le tiers du territoire. S'ensuivra une période faste pendant laquelle on y produit une quantité accrue

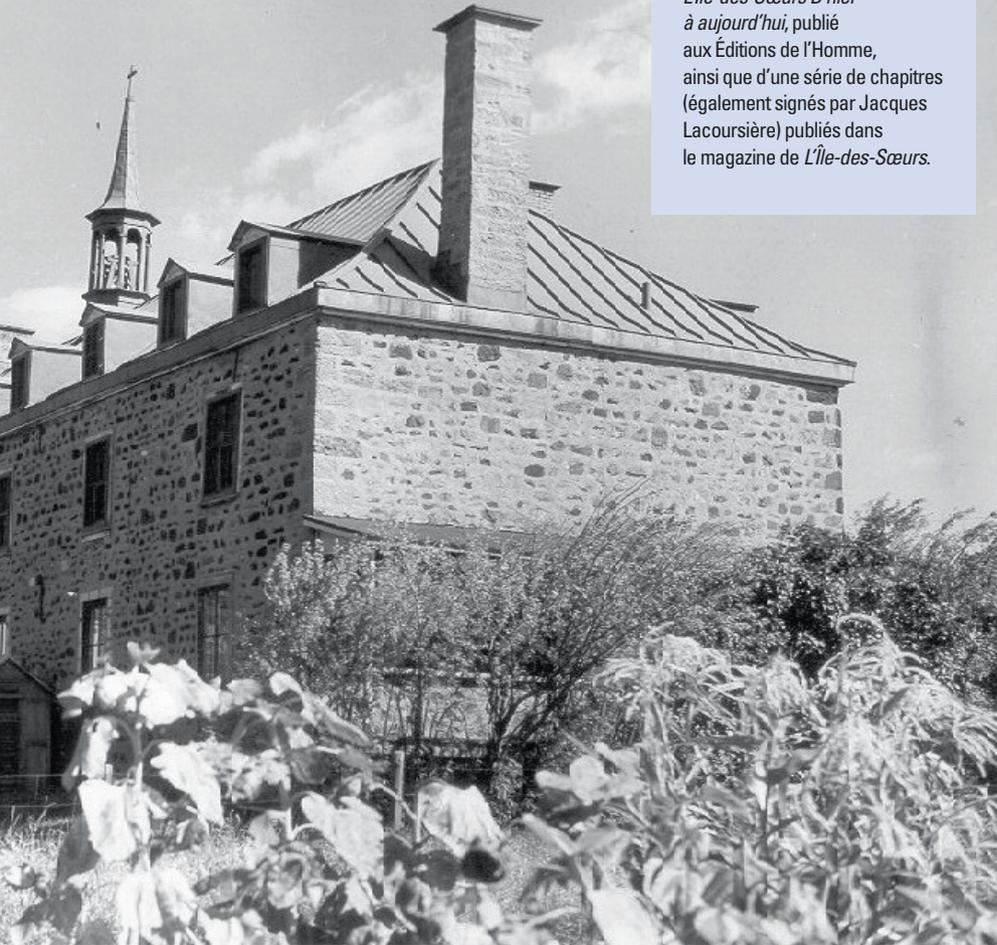


Le manoir, tel qu'il apparaît en 1918, constituait la principale résidence des religieuses de la Congrégation de Notre-Dame de Montréal. Ces dernières ont acheté L'Île-des-Sœurs en 1769 et l'ont revendue en 1956.

de fruits et légumes. Le blé pousse aussi en abondance, les pois, l'orge, le maïs, les pommes de terre et autres denrées. En 1798, la ferme des religieuses compte notamment 30 moutons, 13 bœufs gras, 7 veaux, 24 cochons de lait, 7 800 poulets, 600 poules, 1 000 dindes et 3 000 pigeons. Les sœurs produisent également du fromage et du sucre d'érable.

L'île Saint-Paul maintient jusque-là son statut insulaire isolée de la population, à l'exception des périodes hivernales, pendant lesquelles on peut s'y rendre grâce à la formation naturelle d'un pont de glace. Au début du XX^e siècle, des camions l'empruntent pour transporter des marchandises diverses, par exemple des matériaux de construction, qu'il aurait été difficile d'acheminer à bord du chaland ou en chaloupe. Il faut toutefois prendre garde aux premiers dégelés, le printemps venu, quand les glaces se brisent pour former des embâcles.

Ce texte est inspiré d'un ouvrage paru en 2005 de l'éminent historien Jacques Lacoursière : *L'Île-des-Sœurs D'hier à aujourd'hui*, publié aux Éditions de l'Homme, ainsi que d'une série de chapitres (également signés par Jacques Lacoursière) publiés dans le magazine de *L'Île-des-Sœurs*.



Les religieuses de la Congrégation de Notre-Dame de Montréal utilisaient ce chaland, qui était remorqué par un yacht, pour faire la navette entre l'île et la Pointe-Saint-Charles.



Archives de la Congrégation de Notre-Dame de Montréal

La situation devient beaucoup plus critique à compter de la fin des années 1850 : « Avec la construction du pont Victoria, les piliers du pont stoppent la descente des glaces. Il arrive donc régulièrement qu'une zone de l'île, surtout la partie est, soit inondée et que des dommages soient causés aux bâtiments », raconte Jacques

Lacoursière. En 1885 et 1886, les embâcles atteignent des hauteurs impressionnantes, au point que certains quartiers montréalais sont envahis par l'eau.

Le 23 avril 1885, à l'île Saint-Paul, la grande maison en pierre est submergée « jusqu'à mi-hauteur du premier étage ». En avril 1931, frappée par une nouvelle inondation,

l'île est temporairement coupée de la civilisation, à la suite d'une débâcle prématurée survenue au lac Saint-Louis. Il s'en est fallu de peu, cette année-là, pour que l'île Saint-Paul soit qualifiée « d'île du diable ».

L'entrée dans le XX^e siècle

À la fin du XIX^e siècle, l'île Saint-Paul conteste sa dépendance à la Ville de Verdun, et digère mal les taxes qui lui sont imposées par cette dernière. « Verdun ne leur accorde aucune protection contre les voleurs », font valoir les religieuses aux autorités provinciales. En 1899, L'île-des-Sœurs « sera régie par le Conseil de comté, comme si elle formait une municipalité séparée ».

En 1929, l'électricité et le téléphone font leur apparition sur ce territoire. Un an plus tard, un premier avion atterrit sur l'île aux Chevaux — qui fait partie d'un archipel de l'île Saint-Paul — pour y livrer du courrier. Il faut attendre 1933 pour qu'un premier véhicule s'y installe en permanence. L'année 1956 marque un moment décisif, quand les religieuses de la Congrégation de Notre-Dame de Montréal vendent leur île.

Son nouveau propriétaire se nomme Judah Leib Gewurz, président de la firme Québec Home & Mortgage Corporation Ltd (QHMC). Quelques années plus tard, l'île Saint-Pierre devient L'île-des-Sœurs, encore que plusieurs l'avaient déjà baptisée ainsi depuis des décennies. Gewurz veut en faire « le domaine résidentiel le plus merveilleux d'Amérique du Nord ». Dans une entrevue accordée à un journaliste du *Petit Journal* à l'époque, il déclare : « Je considère que c'est notre responsabilité de créer quelque chose qui sortira de l'ordinaire sur le continent nord-américain, quelque chose que les religieuses de la Congrégation seront orgueilleuses de voir se développer, sur ce coin de terre qui leur est tellement cher. »

Annexée à Verdun

Le 11 janvier 1956, Québec fusionne L'île-des-Sœurs à la cité de Verdun. Un représentant de la Ville de Montréal s'y était opposé, mais le premier ministre du Québec d'alors, Maurice Duplessis, fera en sorte que le tout soit adopté sur-le-champ. Il s'oppose toutefois à ce « qu'après la vente ou la subdivision du terrain de L'île-des-Sœurs », l'ensemble des travaux réalisés par la cité soit payé, exclusivement, par les propriétaires ou les contribuables vivant à L'île-des-Sœurs. Duplessis fait valoir que cette acquisition par Verdun en est une « de grande valeur ». Par conséquent, elle ne doit pas faire « subir tout le fardeau uniquement par les futurs résidents de l'île ». □



**L'équipe d'Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A,
spécialisée en finance de la copropriété, prend de l'ampleur!**

Anciennement associée chez Lussier Séguin CPA, sncrl, elle crée avec
Jasmin Patenaude Adm.A et son équipe actuelle le nouveau cabinet

**Désormeaux Patenaude Inc.
Société de comptable professionnel agréé**

Nos coordonnées et nos services restent inchangés.
Au plaisir de faire affaires avec vous!

1312, rue Sherbrooke est
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232



desormeaux
patenaude inc.



Une philosophie derrière la gestion

LES ADMINISTRATEURS D'AUTOGESTION VERRIÈRES I À V

ont occupé, pendant leur carrière, différentes fonctions pour lesquelles ils étaient appelés à prendre des décisions. Certains mènent toujours une vie professionnelle active, tandis que d'autres sont à la retraite.

C'est le cas de Michel Lespérance, président du conseil d'administration des Verrières IV depuis 1994, qui a entre autres été secrétaire général de l'Université de Montréal durant 22 ans. « Pendant que j'occupais cet emploi, j'ai développé des habiletés administratives, appris à composer avec d'autres collègues administrateurs, et compris ce que veut dire servir une collectivité de copropriétaires », confie-t-il.

2004 : une année charnière

L'un des grands moments dans l'histoire d'AutoGestion Verrières I à V est survenu en 2004, quand les bâtiments I et II se sont joints aux III, IV et V. « Leurs syndicats ont réalisé que ce maillage d'immeubles était très performant, et qu'il était opportun, pour eux, d'y adhérer », raconte Michel Lespérance. Une chose est claire : les administrateurs des Verrières I à V savent quelles tâches leur sont dévolues, mais aussi, celles qui relèvent du gestionnaire. Autrement dit, les uns ne se mêlent pas des affaires de l'autre, et vice-versa. « Nous prenons les décisions qui lui sont ensuite transmises. Ce gestionnaire agit en symbiose avec nous et à titre d'expert-conseil, au besoin », indique Michel Lespérance.

Cotisations spéciales

Les administrateurs des Verrières III et IV (qui sont mitoyennes) ont dû, il y a plusieurs années, procéder à des appels de charges (cotisations spéciales) dans leur immeuble respectif. Raison : il fallait consolider la structure déficiente du stationnement souterrain, qui relie les deux tours. Une seconde cotisation spéciale a ensuite été requise pour, cette fois, refaire une partie de la dalle hors sol dudit stationnement.

Afin d'éradiquer ces appels de charges à répétition, que les copropriétaires ont en aversion, il fallait agir. « On nous a clairement indiqué ne plus vouloir d'une gestion par cotisations spéciales », affirme Michel Lespérance. Pour qu'il en soit ainsi, AutoGestion a développé des outils prévisionnels efficaces. Ceux-ci ont permis d'en arriver à un calcul précis des sommes d'argent nécessaires – dans les cinq immeubles – pour remplacer les composantes arrivées à échéance.

Ainsi, les Verrières I à V ont pu réajuster le montant des sommes investies (annuellement) au fonds de prévoyance. « En redressant la barre, les cotisations spéciales ont pris fin. Nous avons en outre créé une plus grande équité intergénérationnelle entre ceux qui ont quitté l'édifice, au fil du temps, et les nouveaux arrivants », nous dit Michel Lespérance.

Apprendre des autres

Que ce soit au chapitre de la gestion ou des règlements, les bons coups des uns profitent aux autres, qui les importent dans leur propre immeuble. À titre d'exemple, Verrières V s'est inspiré du IV pour rénover ses piscines. Et chaque fois que des travaux de ce genre ont lieu, les composantes et équipements arrivés à terme ont été remplacés par d'autres d'une qualité supérieure. Il s'agit là d'une des grandes forces d'AutoGestion Verrières I à V.



Michel Lespérance,
président du CA des Verrières IV

Au chapitre des économies d'échelle, tous obtiennent des rabais substantiels. À preuve, quand il a fallu remplacer les ascenseurs, chacun des immeubles a pu économiser des dizaines de milliers de dollars, étant donné la force du nombre. Les honoraires des fournisseurs de produits et services ont été négociés à la baisse. *Idem* en ce qui a trait aux membranes des stationnements souterrains, qui ont été refaites l'an dernier. Tout compte fait, la formule sied à tous les copropriétaires, qui se reconnaissent dans cette gestion responsable dont la réussite ne fait aucun doute. ■

Administrer dans l'intérêt collectif

ON NE SIÈGE PAS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION d'une copropriété pour soi-même, encore qu'il se trouve toujours des personnes pour critiquer le travail des administrateurs en place. On dit d'eux, parfois, qu'ils n'agissent pas toujours dans l'intérêt des copropriétaires. « À cela, je réponds que je suis moi-même copropriétaire. Tout comme eux, j'ai intérêt à ce que l'immeuble soit bien géré, et qu'il le soit dans l'intérêt de la collectivité qui l'habite », nous dit l'avocat Patrick Kenniff, l'un des doyens d'AutoGestion Verrières I à V.

Président du CA des Verrières V depuis 22 ans, Patrick Kenniff a acquis un condo dans cet immeuble en 1991. Trois ans plus tard, on lui a proposé d'assumer la présidence du CA. Ce qu'il a accepté. Il a donc pris en charge l'édifice trois ans après la création d'AutoGestion Verrières III, IV et V. Les immeubles I et II se sont joints au groupe en 2004.

« J'avais du temps à consacrer pour administrer les Verrières V. Comme il s'agissait d'un nouveau milieu de vie pour moi, je voulais bien faire les choses », rappelle Patrick Kenniff, qui a été recteur de l'Université Concordia pendant dix ans (1984 à 1994). Au fil du temps, il n'a jamais souhaité quitter son CA, en raison du soutien indéfectible manifesté par le personnel de gestion en place, pour qui la délégation des tâches est claire et sans équivoque.

Administrer pour vrai

« Cette situation nous rend capables de jouer véritablement notre rôle d'administrateur », souligne Patrick Kenniff. La gestion quotidienne propre à toute organisation est déléguée au personnel d'AutoGestion en place, par exemple lesancements d'appels d'offres pour trouver différents fournisseurs de services. Pendant ce temps, les administrateurs établissent les grandes orientations à prendre dans l'immeuble, afin d'assurer sa pérennité. Ils font les suivis nécessaires et prennent les décisions importantes.

Aux Verrières V, les administrateurs sont unanimes : travailler en pareil contexte rend les choses beaucoup plus efficaces et plus agréables. Cela a créé un climat serein dans l'immeuble. Les copropriétaires ont adhéré à la gestion mise en place, si bien que Patrick Kenniff a été réélu président du CA par acclamation, année après année. Pendant tout ce temps, il y a bien eu quelques divergences d'opinions entre le CA et les copropriétaires, n'empêche, les rapports ont toujours été respectueux. Pour Patrick Kenniff, il était impératif qu'il en soit ainsi, car au lendemain des assemblées générales annuelles, tout le monde continue à vivre ensemble et à se croiser dans les ascenseurs, tout autant que dans les espaces communs.

Gestion rigoureuse

Les Verrières V ont toujours procédé, religieusement, au remplacement des parties communes arrivées à échéance. « En les substituant à des équipements neufs, nous avons toujours cherché à améliorer la qualité des nouvelles composantes choisies, tout en diminuant les coûts d'exploitation », insiste Patrick Kenniff. À titre d'exemple, les Verrières V ont économisé gros en remplaçant plusieurs éléments mécaniques du bâtiment. Cet immeuble, comme les quatre autres d'ailleurs, est désormais équipé d'un système de ventilation (climatisation et chauffage) qui permet, annuellement, des économies d'énergie d'environ 50 000 \$ par immeuble.



Patrick Kenniff,
président du CA des Verrières V

Cette gestion efficace se manifeste tous azimuts, y compris dans le fonds de prévoyance, au sein duquel les Verrières V ont toujours investi les sommes d'argent adéquates. « Nous ne nous sommes jamais contentés des 5 % minimalement requis (annuellement) aux montants des charges communes », insiste Patrick Kenniff. À l'instar des autres édifices qui font partie d'AutoGestion Verrières I à V, une étude de fonds de prévoyance a aussi été instituée. Elle est mise à jour environ tous les trois ans.

Une expertise variée

L'actuel CA des Verrières V est notamment constitué d'un ingénieur, d'un économiste et d'un investisseur immobilier. Patrick Kenniff a toujours cherché à y équilibrer les forces en présence. Il a recruté des personnes à la retraite, mais aussi d'autres qui sont toujours actives sur le plan professionnel. « Nous nous sommes toujours appliqués à gérer l'immeuble dans l'intérêt collectif. Là-dessus, mes nombreuses expériences professionnelles m'ont réellement fait comprendre le concept de gouvernance », dit-il, dont les prémisses sont axées sur des actions guidées par le tact et la diplomatie. □



AMÉNAGEMENT PAYSAGER UNIVERT
2201 Avenue de l'Église
Montréal (QC)
H4E 4P1
(514) 747-9874
www.apuv.ca

ARCHITECTURE
AMÉNAGEMENT
ENTRETIEN

Paysagiste
CERTIFIÉ



ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

SERVICE DE GÉNIE-CONSEIL

EN SCIENCE DU BÂTIMENT
ET RÉFECTION DE STRUCTURES

- Rapport d'état d'immeubles
- Étude fonds de prévoyance
- Consultant en coûts
- Expertises
- Plans et devis
- Surveillance des travaux
- Carnet d'entretien
- Façades de bâtiments
et parcs de stationnement

WWW.STPIERREASSOCIES.COM

Exigez une entreprise **agrée** pour votre étude du fonds de prévoyance

Pourquoi utiliser les services d'un professionnel agréé

- L'information est présentée de façon claire et normalisée
- Les experts sont indépendants de toutes firmes de construction, de fabrication et de distribution de matériaux
- Les experts adhèrent à un code d'éthique complémentaire à celui de leur ordre professionnel respectif
- Un comité d'agrément contrôle la conformité des professionnels agréés
- Un comité de discipline traite les plaintes et les fautes professionnels



PLUS DE DÉTAILS rgcq.org



Entretien
McGill inc.

514 493-1074

WWW.ENTRETIENMCGILL.COM

**SPÉCIALISTE DANS
TOUTES LES OPÉRATIONS
EN HAUTEUR**

- ✓ LAVAGE DE VITRES
- ✓ TRAITEMENT CONTRE LES ARAIGNÉES
- ✓ LOCATION DE NACELLES POUR INSPECTION

Mégachantiers à proximité de L'Île-des-Sœurs

La communication : un élément clé

« **PERSONNE NE PEUT MIEUX COMMUNIQUER** ce qui se passe sur le terrain que ceux qui y vivent », lance Jean-François Parenteau, maire de l'arrondissement de Verdun, qui comprend entre autres le district Champlain-L'Île-des-Sœurs. Cette affirmation n'est pas étrangère à la création, en 2014, du Comité d'intégration du nouveau pont et de ses accès (CINPA). Le maire souhaitait, ainsi, favoriser une plus grande interaction entre les résidents de l'île et lui-même.

Un dialogue constructif

Outre le pont Champlain, le maire discute aussi d'autres sujets propres à l'île, notamment avec les résidents des Verrières. Ces derniers le rencontrent deux fois par année pour lui parler, entre autres, des questions touchant la collecte des rebuts recyclables et la gestion de l'eau. « Les administrateurs des Verrières ne font pas qu'exprimer leur préoccupation, ils proposent aussi des solutions fort intéressantes », dit le maire, ravi qu'il en soit ainsi.

Dans un contexte plus global, pour mieux communiquer avec les citoyens de l'île, il fallait d'abord et avant tout établir des ponts (c'est le cas de le dire) avec Infrastructure Canada, maître d'œuvre des travaux du pont Champlain. « Nous y sommes parvenus et pourrons, désormais, informer la population au fur et à mesure de l'avancement des travaux », confirme Jean-François Parenteau. Bien évidemment, dire que les nuisances relatives à ce chantier majeur seront nulles serait un mensonge. Les résidents de L'Île-des-Sœurs devront mettre leur patience à l'épreuve, plus particulièrement ceux qui vivent sur la rive nord-est et la Pointe-Nord, car ces travaux dureront jusqu'en décembre 2018.

D'ici à ce que le pont de L'Île-des-Sœurs soit entièrement reconstruit, les résidents de l'île devront composer avec une circulation routière parfois perturbée. Il faudra aussi faire des concessions du côté des allées piétonnières et des pistes cyclables. Le Groupe Signature sur le Saint-Laurent assure que des « mesures d'atténuation ont été prévues » pour gérer efficacement le trafic automobile, le bruit et la qualité de l'air.

L'obstacle est levé

Aux dires de Jean-François Parenteau, ce mégachantier ne devrait plus être un obstacle pour accéder à L'Île-des-Sœurs. Il n'y a pas si longtemps encore, la bretelle y donnant accès en direction sud était fermée à la circulation, le temps qu'un pont de contournement (pont jeté) soit aménagé. Une fois ce pont jeté mis en place, cette bretelle a été rouverte et en novembre dernier, la démolition du pont de L'Île-des-Sœurs a pu commencer. Ces travaux prendront fin vers le mois d'avril 2016, après quoi la nouvelle structure sera construite. Il fallait réaliser ces travaux au plus vite, car ce tronçon qui parcourt une distance d'un demi-kilomètre était très hypothéqué. « Maintenant que le pont jeté est ouvert à la circulation, le pire est derrière nous », estime le maire.

Jean-François Parenteau rappelle, par ailleurs, que la mise en place récente de la jetée ouest, qui est adossée à la pointe nord-est de L'Île-des-Sœurs, s'est très bien déroulée. Elle servira à construire l'ensemble du nouveau pont Champlain. Sur le plan technique, son installation a requis des permissions accordées par l'arrondissement de Verdun. « Tout s'est fait dans l'harmonie. Quelques plaintes seulement nous ont été communiquées par des citoyens. C'est bon signe! » note le maire.

Cette jetée, qui s'étend sur 500 mètres, constituera la plateforme principale pour réaliser les travaux à l'approche ouest du nouveau pont Champlain. On compte y préfabriquer et assembler certaines composantes qui lui seront destinées. Signature



Jean-François Parenteau,
maire de l'arrondissement de Verdun

sur le Saint-Laurent prévoit aussi l'aménagement d'un quai d'amarrage. Celui-ci accueillera les diverses embarcations aquatiques nécessaires aux travaux.

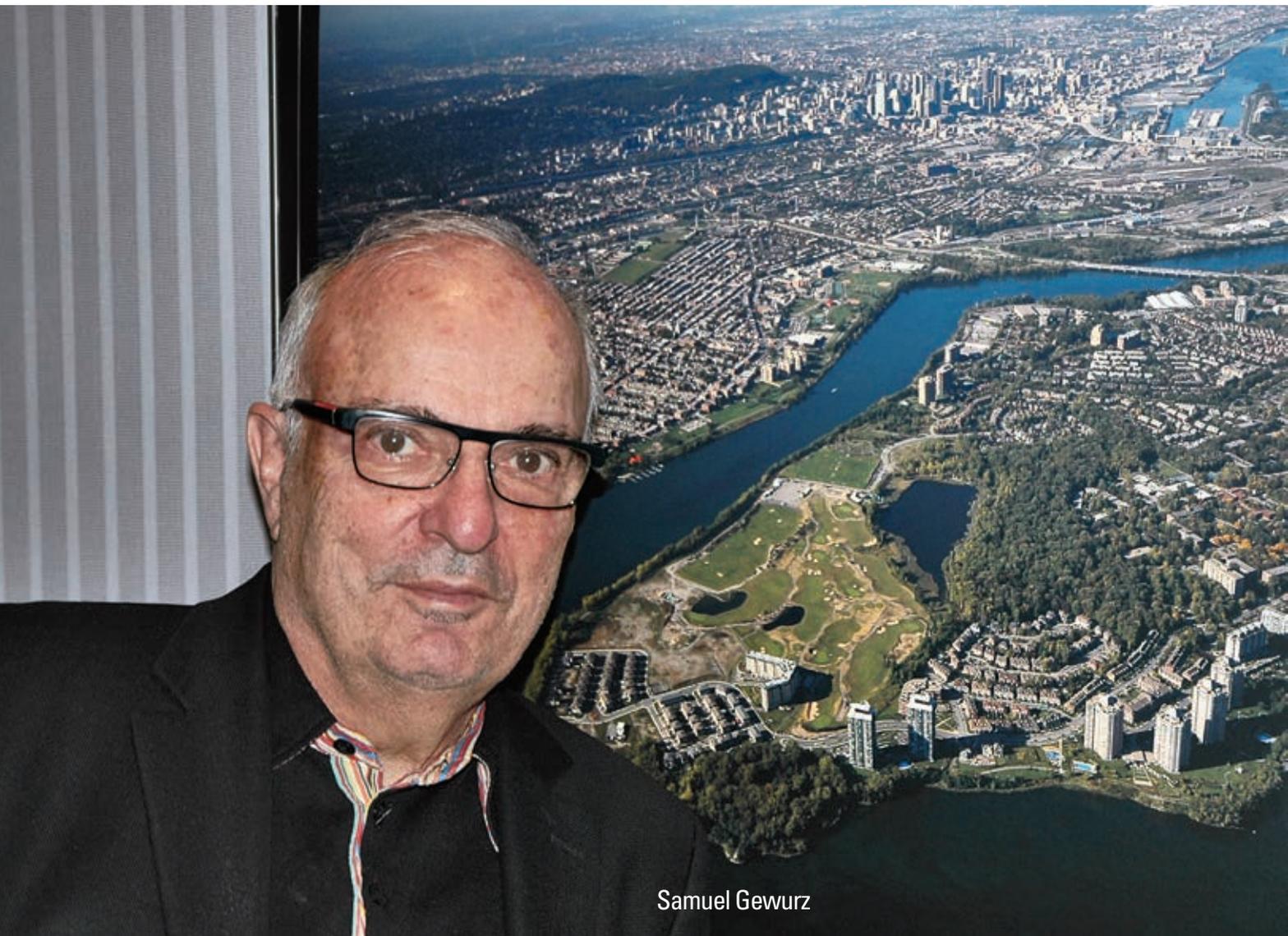
Une gare projetée

Dans le cadre du nouveau pont Champlain, advenant qu'un système léger sur rail (SLR) y soit aménagé sur une voie, il faudrait construire une gare à L'Île-des-Sœurs, laquelle desservirait ses parties nord et sud. Cette gare est réclamée par plusieurs résidents de l'île. L'idée a été acceptée par les autorités concernées. Reste à savoir quand elle prendra forme. S'agira-t-il d'un SLR ou d'un autre moyen de transport collectif? Ça reste à voir. Quoi qu'il en soit, Jean-François Parenteau pense que cette gare pourrait être aménagée d'ici cinq à huit ans.

Et pour améliorer la fluidité du boulevard de L'Île-des-Sœurs, qui est congestionné matin et soir en semaine, le maire voudrait qu'un pont reliant la Pointe-Sud à Verdun soit construit. Ainsi, ceux qui vivent dans l'île auraient une autre option pour en sortir, plutôt que d'emprunter les ponts Champlain ou Clément. Ce projet est actuellement à l'étude, mais tout porte à croire qu'il deviendra un jour réalité. □

Samuel Gewurz – Président de la Corporation Proment

L'instinct d'un bâtisseur



Samuel Gewurz

Photo : François G. Cellier

HOMME D'AFFAIRES VISIONNAIRE qui a hérité des talents de son père, Samuel Gewurz a grandement contribué à propulser la Pointe-Nord de L'Île-des-Sœurs vers les plus hauts sommets. Président de la Corporation Proment, une entreprise fondée en 1964, il a bâti (depuis 1980) la plupart des gratte-ciel en copropriété qui s'y trouvent. Aujourd'hui, l'homme concentre toujours ses activités dans ce secteur de l'île avec son fils, Ilan, au sein d'un nouveau quartier écologique (quartier Pointe-Nord). Celui-ci est situé près d'importants axes routiers et du pont Champlain.

L'Île-des-Sœurs est entrée dans la modernité en 1956, quand la Quebec Home & Mortgage Corporation Ltd (QHMC) en a fait l'acquisition, pour la somme de 1,4 million \$. Son président était Judah Leib Gewurz, père de Samuel. À l'époque, tout était à faire sur ce morceau de terre entouré d'eau. L'endroit était partiellement inondé pendant la crue des eaux printanières, et on ne pouvait y aller qu'avec une embarcation nautique. « Je me souviens avoir dû prendre un bateau à partir des rives de Verdun pour m'y rendre », relate Samuel Gewurz dans un ouvrage publié en 2005 par l'historien Jacques

Lacoursière, *L'Île-des-Sœurs D'hier à aujourd'hui*. Cet obstacle pour atteindre l'île a été levé en 1962, lors de la mise en service du pont Champlain.

Un projet longuement mûri

Ce pont participera au déploiement d'un projet longuement réfléchi. L'objectif : transformer L'Île-des-Sœurs en une « communauté résidentielle » unique en Amérique du Nord. Un pari réussi non sans difficulté. En 1956, Harold Ship élabore un premier plan d'urbanisme pour l'île, lequel ne peut toutefois pas être mis en application. Puis, le groupe d'architectes Prus, Schoenauer et Seeman procède à un exercice similaire. Mais le concept se bute, lui aussi, à un projet qui tarde à démarrer.

Les coûts relatifs à l'installation des services municipaux (ex. : conduites d'égout, aqueducs et routes) à L'Île-des-Sœurs posent un défi majeur qu'il faut surmonter. S'ajoutent à ces contraintes des sommes d'argent faramineuses à investir pour construire son endiguement.

Par conséquent, ce petit paradis terrestre en devenir doit obtenir du financement, une condition essentielle afin d'assurer son avenir. Mais à l'époque, les argentiers n'étaient pas convaincus de la viabilité du projet. Et ils étaient réticents à prêter l'argent nécessaire à QHMC, qu'ils percevaient comme un promoteur sans « grande expérience ».

À la recherche d'un partenaire

On en conclut, très vite, qu'il faut trouver une société dont la crédibilité est établie pour développer l'île. Structures Métropolitaines du Canada (SMC) semble être celle capable d'assumer ce défi. L'entreprise, qui a pignon sur rue à Chicago, a les reins assez solides et les compétences pour aller chercher du financement, ce qui permettra d'entamer la construction d'immeubles à L'Île-des-Sœurs. QHMC lui fait donc signer un bail emphytéotique en décembre 1965.

L'entente prévoit que SMC ne paiera aucun loyer pendant les dix premières années d'exploitation de l'île. Elle devra néanmoins assumer les coûts relatifs aux taxes foncières. Celles-ci commenceront à être perçues après la construction des services municipaux par la Cité de Verdun, à laquelle L'Île-des-Sœurs fut annexée en 1956.

La conjoncture est bonne au milieu des années 1960. Montréal explose. Sa population augmente de 50 000 âmes par année et les taux d'intérêt sont bas. L'Expo 67 est imminente. SMC voit en L'Île-des-Sœurs un excellent terrain de jeu pour y conclure des affaires. L'entreprise estime pouvoir construire 1 000 unités locatives chaque année, et en ériger 12 000 d'ici 1980. La superficie brute du territoire atteint 28 millions de pieds carrés, auxquels 12 millions supplémentaires bruts s'ajouteront, une fois que les hauts fonds et les battures seront renfloués. La terre utilisée pour ce faire provient des travaux d'excavation visant à construire la station de métro Longueuil.

En avant, marche

En 1966, les constructions immobilières se mettent en marche à L'Île-des-Sœurs, en vertu d'un troisième plan d'aménagement élaboré par SMC. Le rêve commence donc à prendre forme. Des maisons de ville sont construites, sans compter des immeubles de logements locatifs, des édifices commerciaux et industriels, et même un terrain de golf. À l'automne 1967, SMC érige une digue à la limite nord-ouest de l'île, où se trouve

une forêt. Elle y prélève aussi une moraine d'excellente qualité pour bâtir des édifices résidentiels. Le trou béant créé par cette extraction n'a jamais été renfloué, si bien qu'il s'est rempli d'eau le printemps suivant. L'endroit est désormais connu sous l'appellation de lac des Battures.

Mais en raison d'un climat économique changeant, SMC n'atteint pas ses objectifs de construction. Par conséquent, l'entreprise rentre aux États-Unis à la fin des années 1970. Elle demeure néanmoins propriétaire des bâtiments qu'elle a construits dans l'île. N'empêche, ce promoteur aura légué un patrimoine immobilier d'une grande qualité. Cela a été rendu possible grâce à son président, Bernard Weissbourd, qui avait la réputation d'être un perfectionniste.

SMC a indéniablement contribué à jeter les premiers jalons d'un statut « haut de gamme » dans l'île. QHMC, qui devient Investissement Île-des-Sœurs, rachète la plupart des terrains vacants. Elle délègue ensuite la Corporation Proment comme nouveau promoteur pour finir une œuvre inachevée. D'autres promoteurs entreront également en scène, afin d'investir quelque 14 millions (nets) de pieds carrés qui restent à développer.

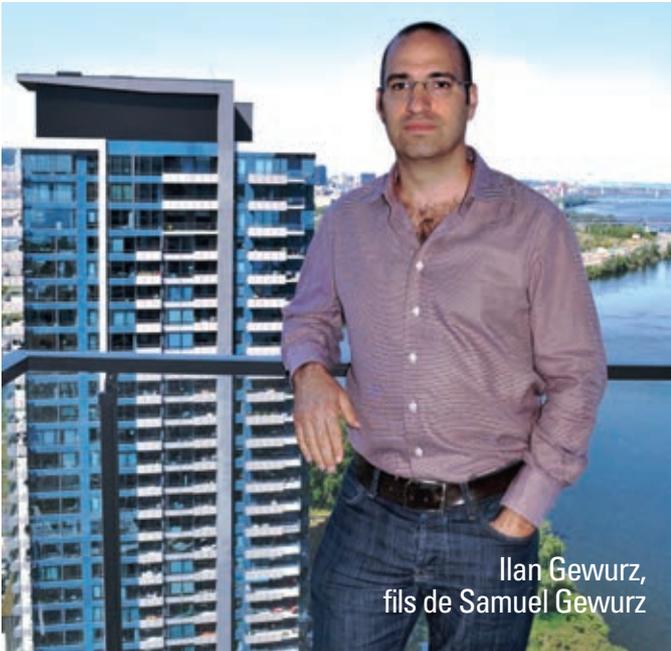
En route vers les Verrières

Les analystes sont pessimistes au début des années 1980, estimant qu'à L'Île-des-Sœurs, le marché du condo est saturé pour au moins trois ans. Leurs prévisions s'appuient sur l'échec des ventes d'une copropriété (la deuxième) construite à l'époque, soit Les Jardins de l'Archipel. Mais Samuel Gewurz enclenche quand même un processus qui conduira, pendant les décennies 1980 et 1990, à l'érection des Verrières sur le Fleuve, un complexe résidentiel en copropriété comportant six gratte-ciel. Tous seront bâtis sur un terrain adjacent à celui des Jardins de l'Archipel.

Le site destiné aux Verrières couvre une superficie d'environ 726 000 pieds carrés. Proment s'associe à Magil Construction Corporation pour bâtir ces immeubles. Le premier édifice voit le jour en 1983. Les autres suivront lors des années subséquentes. Pendant les travaux, à la demande des résidents qui habitent dans les Verrières I et II – qui sont mitoyennes – Samuel Gewurz décale Verrières V des autres tours. Ainsi, les copropriétaires qui logent dans les unités de coin des Verrières I et II obtiennent satisfaction, à savoir la préservation d'une vue imprenable sur le fleuve Saint-Laurent.



Depuis que ce cliché a été pris, il y a plus de 10 ans, L'Île-des-Sœurs s'est passablement développée sur le plan immobilier.



Ilan Gewurz,
fils de Samuel Gewurz

Photo : Collection Proment

Finalement, l'ensemble du projet est achevé en 1991. « Le plus grand défi dans cette aventure fut, sans contredit, le fait qu'aucun autre complexe résidentiel de ce genre (à Montréal) n'avait encore été construit à l'époque », lance Samuel Gewurz.

L'homme se souvient d'avoir invité des sœurs de la Congrégation de Notre-Dame de Montréal, en 1983, au moment d'inaugurer le premier immeuble des Verrières. Il faut

savoir que l'île a appartenu à cette communauté religieuse entre 1769 et 1956. Les cérémonies furent marquées par le dévoilement d'une bande en laiton, installée à l'entrée extérieure de l'édifice, pour symboliser l'opulence et le prestige des Verrières.

Ces tours majestueuses ont rehaussé les standards de la vie en copropriété, encore que les appartements affichaient un prix très abordable, vu la qualité du bâti et les appartements luxueux offerts. Outremont, Westmount et Mont-Royal découvrent dès lors L'Île-des-Sœurs, qui accueille aujourd'hui l'une des communautés les plus fortunées vivant dans le grand Montréal.

Somptueuses et raffinées

Le luxe et le souci du détail ne sont pas en reste dans ces gratte-ciel. Pour la première fois, des immeubles en copropriété à Montréal abritaient des suites d'invités, ainsi qu'un centre sportif dont les installations étaient supérieures aux autres. Mais plus encore : inspiré par des aménagements qu'il a visités en Angleterre, Samuel Gewurz intègre des jardins anglais avec plans d'eau sur les terrains des Verrières V. On a même construit un amphithéâtre en bordure du fleuve. Celui-ci présente des concerts en plein air dans les jardins des Verrières VI, qui ne font pas partie d'AutoGestion Verrières I à V.

L'Île-des-Sœurs compte actuellement 10 000 appartements locatifs et en copropriété. De ce nombre, SMC a construit 3 100 unités locatives. Pour sa part, Proment en a érigé environ 4 500. Le reste l'a été par d'autres promoteurs. « Nous avons toujours cherché à donner une plus-value aux acheteurs, ce qui leur a fourni plusieurs bonnes raisons d'acquiescer chez nous, notamment pour vivre dans l'île. Chacun des projets que nous y avons construits se distingue par sa différence », résume Samuel Gewurz. Ce territoire, qui n'avait pratiquement aucune valeur en 1956, est devenu l'un des symboles d'une grande réussite immobilière. □

RÉNOVATION MAJEURE

EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT
& RÉNOVATION D'ESPACES
COMMUNS

TRAVAUX D'INTÉRIEUR
OU D'EXTÉRIEUR TELS
QUE TERRASSES ET
ÉQUIPEMENTS
COMMUNS

PLUS DE
50ans
D'EXPÉRIENCE

MISE AUX NORMES

ACCOMPAGNEMENT
EN
5 étapes
SIMPLES

360°

1 RENCONTRE D'ÉVALUATION

2 ÉTUDE DE CODES ET NORMES

3 DÉPLOIEMENT DES PROFESSIONNELS

4 ANALYSE ET RAPPORT

5 MISE EN OEUVRE DU CHANTIER

ÊTES-VOUS CONFORME À LA LOI 122?

Cette nouvelle loi modifie la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité.

- TOUR DE REFROIDISSEMENT
- PRÉVENTION D'INCENDIE
- ENVELOPPE DE BÂTIMENT
- CONFORMITÉ D'IMMEUBLE
- FAÇADE

GROUPE
DARGIS

groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS
514-990-7773

L'Île-des-Sœurs

Un endroit où il fait bon vivre

IL FUT UN TEMPS OÙ L'ÎLE-DES-SŒURS n'était pas très luxuriante, à l'exception du boisé Saint-Paul. Pourtant, elle n'a jamais été aussi verte qu'aujourd'hui. Et bonne nouvelle : année après année, le reboisement se poursuit



Manon Gauthier est membre du comité exécutif de la Ville de Montréal et conseillère dans le district Champlain – L'Île-des-Sœurs.

Prévenir une surpopulation

Parallèlement à ces initiatives vertes, le plan d'aménagement de L'Île-des-Sœurs est soumis à des balises strictes. On veut ainsi mieux encadrer les nouveaux projets de constructions résidentielles. Pour les élus verdunois, pas question de bâtir à tout vent sur l'île, même si cela rapporte moins de revenus en taxes foncières. Il faut préserver les forêts et les nombreux espaces verts qui s'y trouvent, mais surtout, éviter une surpopulation.

Depuis longtemps déjà, L'Île-des-Sœurs est un endroit où il fait bon vivre. Manon Gauthier, membre du comité exécutif de la Ville de Montréal, conseillère dans le district Champlain-L'Île-des-Sœurs et résidente de l'île depuis 15 ans, partage cet avis : « Son développement résidentiel ne doit pas se faire au détriment de l'environnement », soutient-elle. C'est ce compromis entre le bâti et la verdure qui attire les gens sur ce territoire.

Mais outre les enjeux propres à la brique et à la pierre, il faut aussi tenir compte du facteur circulation des véhicules à L'Île-des-Sœurs. Sa superficie (40 millions de pieds carrés) n'est pas illimitée. « Il faut prendre en considération cette réalité géographique », d'ajouter Manon Gauthier.

Les Verrières sur le Fleuve à l'écoute

Si les multiples chantiers actuellement en cours près de L'Île-des-Sœurs interpellent ses citoyens, dont ceux qui résident aux Verrières sur le Fleuve, la collecte des déchets domestiques est une autre priorité pour eux, tout autant que les questions entourant la

gestion de l'eau. On parle notamment de l'arrosage des « magnifiques jardins » aménagés aux Verrières, sans oublier le remplissage des piscines extérieures présentes sur le site.

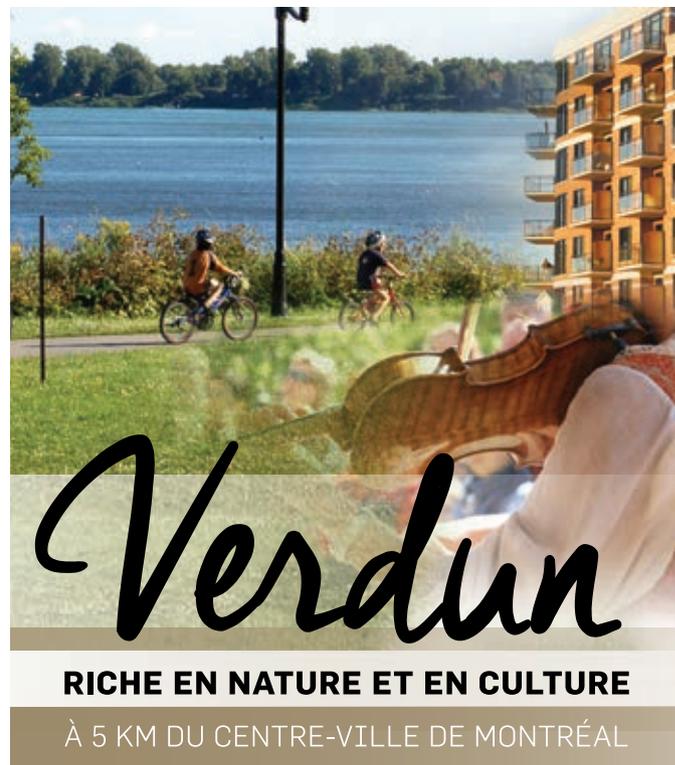
La communauté des Verrières est très engagée, politiquement parlant. Elle souhaite préserver sa qualité de vie. « En ce sens, les discussions que j'ai avec leurs administrateurs sont essentielles. Ces derniers exposent non seulement les problématiques du moment qui pourraient changer leur statut, mais aussi les options possibles pour les résoudre, ce qui est très constructif », insiste Manon Gauthier.

Culture, patrimoine et design

Manon Gauthier est entre autres responsable de la culture, du patrimoine et du design au comité exécutif de la Ville de Montréal. À ce titre, elle accorde beaucoup d'importance à l'île et son histoire, qui est intimement liée à celle de Verdun et ses trois quartiers. Dans un contexte plus global, cette histoire est également associée au grand Sud-Ouest, qui comprend Lachine et l'ouest de Montréal.

Dans les faits, ce patrimoine historique pourrait être davantage mis en valeur. « À titre d'exemple, la rotonde se doit d'être un rappel à la Pointe-Nord », propose Manon Gauthier. Pour l'instant, des plaques commémoratives soulignent les souvenirs du passé dans ce secteur. Il s'agit d'un excellent début, mais il faudrait aller encore plus loin. « À la demande générale, nous aurions intérêt à créer des marqueurs le long des berges de l'île, pour souligner les événements qui sont survenus pendant les siècles derniers », pense Manon Gauthier.

Il y aura certainement matière à réflexion là-dessus, d'ici à ce que les célébrations du 375^e anniversaire de Montréal se mettent en branle, en 2017. Après tout, L'Île-des-Sœurs s'appelait jadis l'île Saint-Paul, en hommage à Paul de Chomedey (sieur de Maisonneuve), considéré comme celui qui a fondé Montréal. Mettre L'Île-des-Sœurs en exergue serait un juste retour des choses. À tout le moins, cela témoignerait d'un souci manifeste pour notre patrimoine historique, qui gagne résolument à être connu. □



RICHE EN NATURE ET EN CULTURE

À 5 KM DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

L'équipe Tremblay, des pros du condo!



Un réseau de plus de 130 courtiers répartis dans la grande région métropolitaine:

Pour vendre votre condo, l'équipe Tremblay se charge de :

Faire une évaluation juste de votre propriété afin de bien établir sa véritable valeur.

Assurer un transfert de nos connaissances administratives du marché ainsi que sur les fonds de prévoyance afin de les communiquer adéquatement aux futurs acheteurs.



L'équipe de Jacques Tremblay c'est aussi :

Une source d'acheteurs importants provenant de notre puissant site web : www.remax-quebec.com

Plus de 37 457 propriétés vendues en 2015 sur le réseau de Centris

Notre implication avec le complexe Les Verrières-sur-le-Fluve :

L'équipe Tremblay est fière de son implication auprès des copropriétaires du complexe Les Verrières-sur-le-Fluve situé à L'Île-des-Sœurs.



Nous facilitons l'accès à la copropriété par l'intermédiaire des banques partenaires avec REMAX

LES PLUS GRANDES PARTS DE MARCHÉ !
Statistiques des ventes inter-agences du 1^{er} janvier au 31 juillet 2015



À MONTRÉAL

39%

Groupe
Sutton

16%

Royal
Lepage

11%

Via
Capitale

6%

Proprio
Direct

5%

Century
21

3%

Statistiques des ventes inter-agences, Grand Montréal.
Cumulatif du 1^{er} janvier 2015 au 30 novembre 2015.
Les courtiers indépendants se partagent l'autre 20%.

Pour nous joindre : 514-894-7818

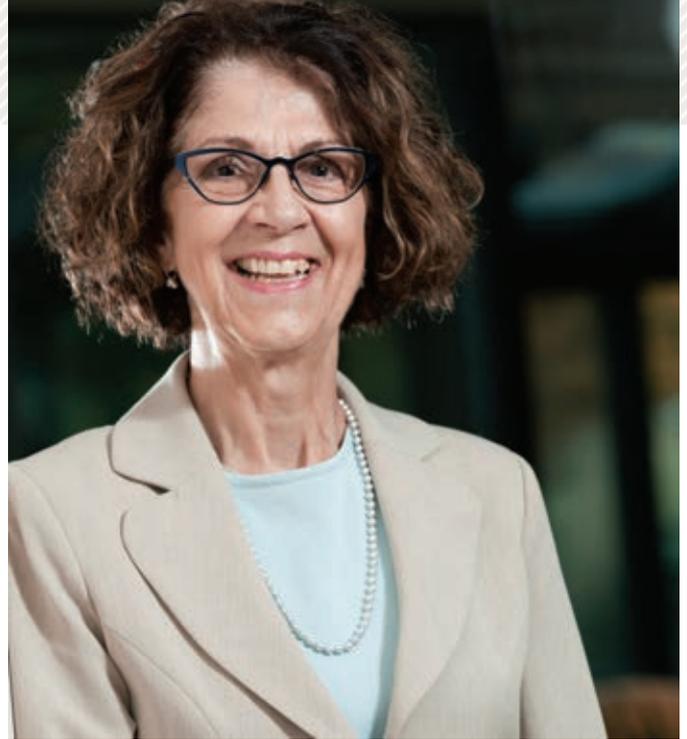
Des copropriétaires reconnaissants

LES VERRIÈRES I ET II ont réalisé un coup de maître en s’associant aux III, IV et V, en 2004. « Cette fusion a coûté un peu plus cher au départ, mais à la longue, les économies d’échelle ont été substantielles. Cela a été très profitable pour nous », confirme Germaine Montpetit (CPA, CA), présidente du conseil d’administration des Verrières I.

Avant d’en arriver là, l’immeuble qu’elle administre était en symbiose avec le deuxième. Entre 1984 et 2004, il y avait une sorte de mini-autogestion entre ces bâtiments (I et II), qui sont mitoyens. Pendant ce ménage à deux, les administrateurs s’investissaient dans le mieux-être des copropriétaires avec la même rigueur qu’aujourd’hui. Plusieurs étaient diplômés dans différents domaines, par exemple en ingénierie et en comptabilité.

Mais comme ces personnes avaient un emploi à temps complet, elles n’avaient plus les disponibilités nécessaires pour se consacrer entièrement à l’immeuble. Les administrateurs cherchaient néanmoins une solution équitable à cette problématique, car ils souhaitaient perpétuer une gestion immobilière conforme aux principes en vigueur. La question d’aller à la rencontre des autres s’est donc posée naturellement.

« En analysant ce qui se passait aux Verrières III, IV et V, on a vite constaté qu’AutoGestion portait ses fruits et qu’elle était efficiente. Nous avons donc convaincu les copropriétaires d’y adhérer », précise Germaine Montpetit.



Germaine Montpetit, présidente du CA des Verrières I

Poursuivre la tradition

Aujourd’hui, ceux qui ont orchestré la transition se félicitent deux fois plutôt qu’une. Les Verrières I et II n’auraient pas pu prendre une meilleure décision. Elles font désormais partie d’un groupe d’immeubles privilégiés dont la gestion exemplaire n’a d’égale que la qualité des personnes qui les habitent. □

ACTION CALFEUTRAGE

514 493-4600
ACTIONCALFEUTRAGE.COM

LE CHOIX QUI S'IMPOSE POUR MENER À BIEN VOS TRAVAUX DE CALFEUTRAGE

Gestion responsable et maturité exemplaire

ADMINISTRER UNE COPROPRIÉTÉ et recevoir des félicitations est plutôt rare en copropriété. C'est pourtant la réalité vécue par l'avocate Louise Rivard, présidente du conseil d'administration des Verrières II depuis six ans. Les copropriétaires qu'elle croise dans l'ascenseur réalisent l'ampleur de la tâche qui est sienne. La plupart ne mettraient pas ses chaussures, conscients qu'il s'agit d'une fonction dont les responsabilités sont énormes.

Le sens du devoir

« Je ne siège pas au CA à titre d'avocate, mais plutôt en tant que copropriétaire. Et bien que je sois la présidente du CA, il ne s'agit là que d'un titre », lance en toute franchise Louise Rivard, qui est également juge administrative en déontologie policière. Après avoir vu plusieurs administrateurs défiler dans son immeuble, elle estimait que son tour était venu. Autrement dit, le sens du devoir l'a interpellée. Son équipe est entre autres constituée d'un ingénieur, d'une comptable agréée et d'une personne qui travaille dans le domaine des ressources humaines.

La gestion aux Verrières I à V n'est certes pas une partie de plaisir quotidienne, néanmoins, tout est tellement plus facile lorsque tout le monde pousse dans la même direction. « Chaque projet entrepris dans l'immeuble connaît un heureux dénouement »,



M^{re} Louise Rivard est présidente du CA des Verrières II.

fait remarquer Louise Rivard, qui ajoute que poser des gestes qui vont dans l'intérêt des copropriétaires lui procure une immense satisfaction. « J'y mets du cœur à l'ouvrage et donne les meilleures directives possibles à AutoGestion, afin que les dossiers puissent se mettre en marche promptement », insiste-t-elle.

Bien sûr, certaines décisions prises ne font pas l'affaire de tous les copropriétaires, qui ne se gênent pas pour le dire. Qu'à cela ne tienne, la critique doit être constructive et amener à réfléchir. « En ce qui me concerne, il n'y a rien de personnel dans ce travail. D'ailleurs, je dois avouer qu'avant d'être membre du CA, j'étais moi-même en désaccord avec certaines initiatives prises par les administrateurs en poste », confie Louise Rivard. Mais parfois, mieux vaut laisser aller les choses, car on ne peut pas s'opposer à tout.

La logique

Les Verrières I à V sont gérées selon les principes du gros bon sens. Les gens qui y vivent font preuve d'une grande maturité, car, généralement, ils acceptent de prioriser les intérêts collectifs plutôt que les droits individuels. Un tel système fonctionne et porte ses fruits. Après tout, on récolte ce que l'on sème. □

TOITURE COUTURE

+2000 PROJETS PAR ANNÉE

+20 ÉQUIPES DE SERVICE ET DE MAÎTRES COUVEURS

0 IMPACT SUR LES OPÉRATIONS

À L'ABRI DU TEMPS

www.toiturecouture.com

Un privilège de faire partie de votre gestion.

ALLB

Continuer de grandir !
Benoit Allaire T.P. T. 514 396-9339
www.allbinc.com

Documentation Technique
CARNET D'ENTRETIEN - BUDGÉTISATION - INVENTAIRE - ÉTAT DES FAITS
Mécanique & Actifs du Bâtiment

Desjardins

Mohamed Tsouli, B.A.A.
Représentant hypothécaire Desjardins

514 217-6191
514 944-6994
1 866 840-1396
@ mohamed.a.tsouli@desjardins.com
desjardins.com/maison

En processus d'amélioration continue

CONVAINCU QU'IL SERAIT BIEN SERVI côté gestion aux Verrières III, Mario Boivin (CPA, auditeur, CA) n'a pas hésité, en 2007, à acquérir un appartement qui loge dans cet immeuble. Avant d'y élire domicile, il était, depuis une dizaine d'années, l'auditeur comptable des cinq syndicats d'AutoGestion Verrières I à V.

L'homme se félicite d'avoir acquis un appartement dans ce gratte-ciel – il savait ce qu'il achetait – et d'être ensuite devenu président du conseil d'administration. Après avoir siégé pendant deux ans comme trésorier, il a ensuite été propulsé à la présidence. « Mon expertise en tant que comptable est utile aux fonctions que j'occupe. D'ailleurs, le CA en recherchait un depuis un moment déjà », fait remarquer Mario Boivin.

Remise en question

Le syndicat des Verrières III est actuellement en processus d'amélioration des procédés, et revoit aussi le panier des services offerts chez AutoGestion Verrières I à V. En fait, les administrateurs procèdent à une révision de leur fonctionnement. « Comme n'importe quelle organisation, nous souhaitons en optimiser les performances, s'il y a lieu », annonce Mario Boivin. Cet exercice est fait chaque année, mais d'une manière beaucoup plus approfondie tous les cinq ans.

Une chose est sûre, cependant, son syndicat de copropriétaires veut demeurer au sein du groupe d'immeubles, tout en considérant les bonifications qui pourraient être apportées à la gestion. « Nous travaillons sur ce volet depuis janvier dernier. Cela devrait être profitable à tous », conclut Mario Boivin. □

Comme tous les autres copropriétaires des Verrières sur le Fleuve, Mario Boivin vit à proximité des principaux axes routiers, un facteur qui a influencé sa décision d'opter pour la Pointe-Nord de L'Île-des-Sœurs. Outre les autoroutes, la plupart des commerces logent à un jet de pierre des Verrières. En plus des épiceries, des banques et des pharmacies qui se trouvent sur l'avenue Place du Commerce, plusieurs restaurants ont ouvert leurs portes depuis quelques années. Tous ces établissements sont accessibles en cinq minutes à pied.



DANIEL CALBEAZA

1945 Chemin Laval, Saint Laurent, Québec, (H4L-2Y7)

Tél. : (514) 497-3330

Courriel : paysagementedelweiss@gmail.com

www.paysagementedelweiss.com



Mario Boivin, président du CA des Verrières III



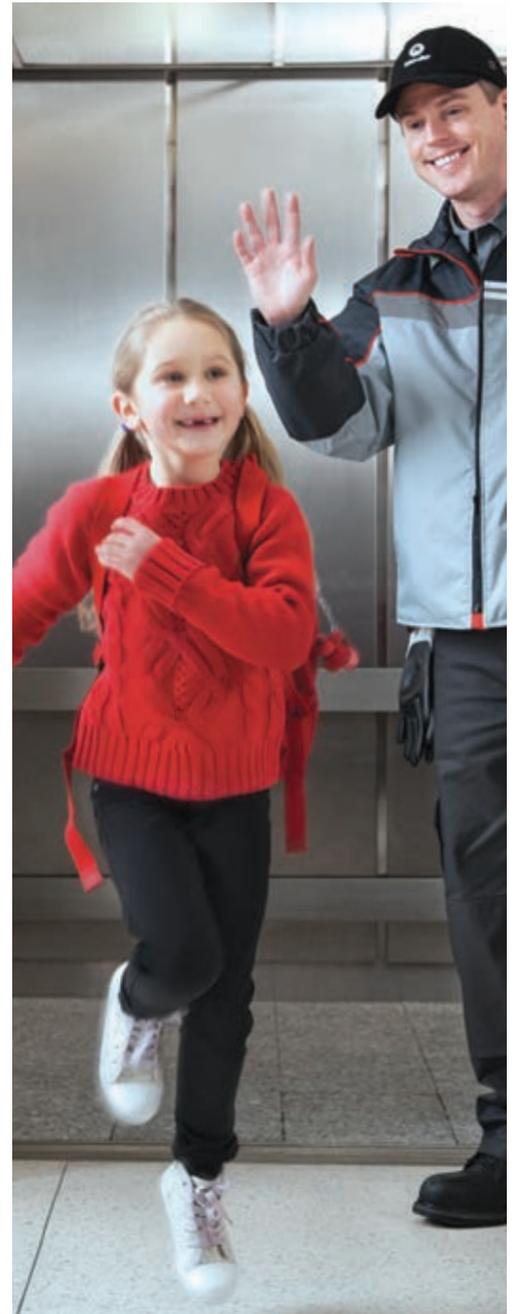
Fier courtier d'assurance
des Verrières-sur-le-Fleuve!

Profitez, vous aussi, des meilleures
protections et de nos conseils avisés



**Lussier
Dale Parizeau**
Cabinet de services financiers

1 855 526-5241
LussierDaleParizeau.ca/condo



Maintenez la cadence.

Les services de Schindler redéfinissent la fiabilité de vos ascenseurs, escaliers mobiles et trottoirs roulants. Se classant parmi les meilleurs de l'industrie, nos techniciens sont formés pour entretenir et réparer toutes les grandes marques. Nous maintenons la cadence pour que rien ne vous arrête. Parce que la vie est mouvement.

Ascenseur Schindler Corporation
8577, chemin Dalton
Mont-Royal (Québec) H4T 1V5
Téléphone : 514-737-5507
www.ca.schindler.com



Schindler

La sécurité sans compromis

AUTOGESTION VERRIÈRES I À V dispose d'un service de sécurité qui performe à un très haut niveau. Cette superstructure bien organisée ne fait aucun compromis pour protéger les résidents des cinq immeubles.

Un service partagé

Le rôle du service de sécurité consiste, essentiellement, à coordonner le travail des portiers qui se trouvent aux Verrières V. Les copropriétaires qui vivent dans cet immeuble en assument les coûts. La présence d'agents s'étend également aux quatre autres immeubles, ponctuellement, pour répondre aux besoins spécifiques des copropriétaires qui y vivent.

L'agent en devoir dans le bâtiment V assure (en tout temps) l'accès à son entrée principale, ainsi que la permanence téléphonique des immeubles III, IV et V entre 22 h et 7 h 30. Il applique les mesures d'urgence et supervise les contrôles d'accès aux clés et aux cartes. Il gère aussi les réservations propres aux déménagements et emménagements, aux invitations dans une suite, à l'accès aux courts de tennis et aux commandes des clés encodées et à puce.

Efficacité et polyvalence

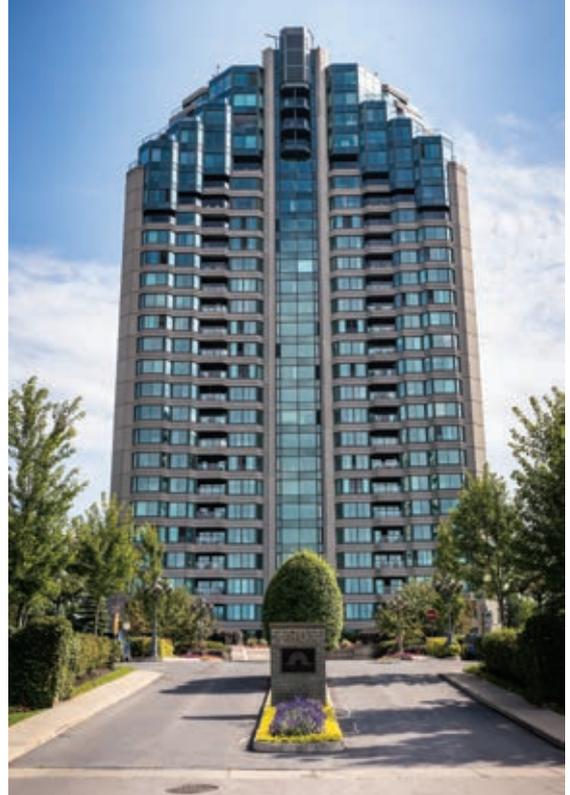
Ce service de sécurité fait encore plus, par exemple prendre en charge les situations d'urgence ou de détresse. Certains agents ont suivi une formation en secourisme. Cela leur permet d'intervenir pour prodiguer les premiers soins et faire la réanimation cardio-respiratoire.

La gestion du contrôle d'accès par clés à puce relève aussi du service de sécurité, tout autant que les systèmes rattachés à l'alarme-incendie des immeubles, aux alarmes auxiliaires reliées à chaque appartement et aux interphones. Les préposés à la sécurité doivent également accueillir les pompiers et les ambulanciers, le cas échéant.

Une présence rassurante

Si un copropriétaire a oublié ou perdu ses clés d'appartement, un préposé à la sécurité pourra en déverrouiller la porte d'entrée, sur demande, car il a accès aux clés maîtresses des unités qui logent aux Verrières III, IV et V. Par ailleurs, en étroite collaboration avec l'agent en poste à l'accueil (où se trouvent des caméras de surveillance en circuit fermé), un patrouilleur arpente les terrains appartenant aux bâtiments III, IV et V, les stationnements intérieurs et l'ensemble des aires communes. Les tâches sont partagées entre ces trois immeubles, selon le nombre d'appartements qui logent dans chacun d'eux. En période estivale, cette patrouille couvre également les terrains des Verrières I et II. Encore là, leurs copropriétaires en assument les coûts inhérents.

La sécurité représente l'une des pierres angulaires des Verrières I à V, qui prennent un soin jaloux pour maintenir son efficacité à un niveau optimal. Les résidents des cinq immeubles sont rassurés à l'idée que des préposés veillent sur eux, mais aussi à leurs intérêts. □



Le service de sécurité des Verrières I à V compte notamment dans ses rangs :

Pascal Dubé, chef de la sécurité : il supervise la gestion du personnel dont il coordonne les activités, s'assure que chacun détient les formations et les diplômes requis et mène les enquêtes. Il est également responsable du plan des mesures d'urgence, voit à l'entretien du système d'alarme-incendie, des gicleurs et des panneaux d'alarmes auxiliaires. Grâce à ses prestations relevées, les Verrières I à V lui doivent, en grande partie, le maintien d'un excellent dossier à la CSST (Commission de la santé et de la sécurité du travail). Il faut savoir que la sécurité du personnel est une autre priorité aux Verrières I à V. Pour tout dire, Pascal Dubé, en tant qu'employé dévoué, contrôle la qualité des services de sécurité offerts aux résidents.

Gaétan Langlois, lieutenant : en plus de seconder Pascal Dubé dans ses tâches, il est autorisé à prendre les décisions nécessaires en cas d'urgence, afin d'assurer la bonne marche du service de sécurité. Le fonctionnement adéquat des équipements lui incombe également, à savoir les systèmes liés aux caméras de surveillance, au contrôle d'accès des bâtiments et à l'informatique. Il gère les horaires et les quarts de travail des agents, tout autant que la conformité des feuilles de temps qui lui sont remises.

Le service de sécurité des Verrières I à V peut également compter sur Karine Girard (sergente), Djamel Megahouzel et Nabil Oudrib (sergent).

Outre les employés affectés à la sécurité, les Verrières sur le Fleuve I à V comptent sept employés permanents qui évoluent dans différentes sphères d'activité :

Jan Towarnicki (Adm.A.), directeur général et gestionnaire d'AutoGestion Verrières I à V;
Christine Senécal, adjointe administrative;
Delphine Albessart, adjointe administrative;
Rémi Lavigne, coordonnateur entretien ménager des bâtiments;
Maxime Dionne, coordonnateur entretien mécanique des bâtiments;
Violette Abd El Malek (B.Arch.), gestionnaire de projet;
Vivian Bo Xu, comptable.

Cette fiche pratique est l'une des nombreuses à avoir été mise en ligne sur le portail [Condolegal.com](http://condolegal.com). Conçues expressément à l'attention des copropriétaires et du grand public, elles sont accessibles dans six sections distinctes : Achat, Syndicat, Gestion, Assurances, Travaux et Vos droits. Ces fiches abordent diverses situations fréquemment rencontrées en copropriété. La plupart des internautes y trouveront réponse à leurs nombreuses questions, dont celles qui touchent au cadre législatif qui régit la copropriété.



Assurance responsabilité civile du copropriétaire

L'assurance responsabilité civile vous protège contre des gestes dommageables que vous auriez pu commettre à la suite d'une erreur ou d'une omission. Ce type d'assurance couvre généralement divers cas d'espèce, dont les suivants :

1. – Les occupants

Elle couvre votre responsabilité civile en cas de dommages ayant pris naissance chez vous si, par exemple, votre locataire (ou d'autres occupants de votre appartement) subissait des blessures causées par une installation électrique défectueuse.

2. – Les biens sous votre garde

Cette assurance vous protège contre les dommages causés à des voisins ou des tiers par des biens dont vous avez la garde. Il faut savoir que toute personne est tenue de réparer le préjudice que ses biens ont causé à autrui, en vertu de l'article 1465 du *Code civil du Québec*.

À titre d'exemple, si votre chauffe-eau est situé dans votre partie privative et qu'il se met à couler, vous pourriez être tenu responsable des dommages qu'il causerait aux biens meubles de vos voisins, ou aux améliorations apportées par d'autres copropriétaires à leurs parties privatives.

3. – Les locataires

Par ailleurs, si vous louez votre appartement à un locataire, encore là, vous devez être assuré contre les risques pour lesquels votre responsabilité civile pourrait être engagée. À cet égard, de nombreuses déclarations de copropriété prévoient que les copropriétaires sont solidairement responsables des dommages occasionnés par leur locataire.

En tant que copropriétaire-locataire, vous avez intérêt à exiger que votre locataire souscrive une assurance responsabilité civile. Pour justifier cette exigence, il faut lui

expliquer que s'il est tenu responsable d'un dommage, cette assurance le protégera contre des réclamations adressées par des copropriétaires et le syndicat, voire par les assureurs qui auraient payé des indemnités pour les dommages causés à leurs assurés.

4. – Franchise d'assurance du syndicat

L'assurance responsabilité civile peut couvrir des dommages que les occupants de votre partie privative ou vous-même auriez causés aux parties communes ou privatives de l'immeuble. Cette couverture touche les sommes qui ne sont pas prises en charge par l'assureur du syndicat, en raison de la franchise de l'assurance bâtiment de la copropriété. À titre d'exemple, si cette franchise a été établie à 50 000 \$, et que les dommages sont évalués à 75 000 \$, l'assureur ne paiera que 25 000 \$ en indemnités.

Par conséquent, le syndicat est en droit de réclamer le montant des dommages (pour lesquels il n'a pas obtenu d'indemnisation) au copropriétaire fautif, qui pourra ensuite se le faire rembourser par son assurance responsabilité civile. Ce produit est donc essentiel et il serait hasardeux de s'en passer. En fait, cette couverture évitera à un copropriétaire d'avoir à payer, de sa poche, des indemnités qui pourraient se chiffrer à plusieurs milliers de dollars.

Obligation de s'assurer?

Contrairement au syndicat, l'assurance responsabilité civile des copropriétaires n'est pas obligatoire, aux termes de la loi. Cependant, la plupart des déclarations de copropriété obligent les copropriétaires à souscrire et maintenir en vigueur ce produit d'assurance, qu'ils soient occupants ou locataires. D'ailleurs, ils doivent faire la preuve que cette assurance est toujours en vigueur chaque fois qu'ils renouvellent leur contrat d'assurance ou changent d'assureur, au moyen d'une remise d'attestation d'assurance à leur conseil d'administration.

Qu'est-ce qui est couvert par l'assurance responsabilité civile?

Généralement incluse dans un contrat d'assurance habitation, l'assurance responsabilité civile prend en charge le versement d'indemnités pour un sinistre causé par votre faute. Ces indemnités sont versées à ceux qui en sont victimes (copropriétaires et autres occupants de l'immeuble), afin de payer les dommages corporels ou matériels que des personnes auraient subis.

Montant de la couverture

Il se pourrait que la déclaration de copropriété impose à chacun des copropriétaires une somme d'argent minimale de couverture, encore que celle-ci puisse être obsolète si la déclaration de copropriété date d'un certain temps. Selon la protection choisie, les contrats d'assurance habitation prévoient une couverture d'un ou de deux millions de dollars. □

PLOMBERIE

J. Jodoin

Roger Barré
514-761-2545

7051, boul. de la Vérendrye, Montréal (Québec) H4E 3R9
www.plomberiejodoin.com

Pour en savoir plus à propos des fiches pratiques, visitez le www.condolegal.com.





POUR
DES CONSEILS
JUDICIEUX
EN DROIT
DE LA
COPROPRIÉTÉ



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

S.E.N.C.R.L.

avocats-notaires

2000, avenue McGill College,
bureau 1600,

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél.: 514 287-9535

Télécopieur 514 499-0469

www.djclegal.com

Groupe Brissette

SPÉCIALISTE EN ASSURANCES COLLECTIVES

DEPUIS 1994
514 932-7890

**25 ans !
Félicitations**



PROMENT

VISION, PASSION, EXPÉRIENCE

Corporation Proment, fier concepteur
des Verrières sur le fleuve

Informez-vous sur nos autres projets en vente.

www.proment.com

514-761-1333



LES ENTREPRISES
VENTEC
INC.

5600, RUE NOTRE-DAME O., BUREAU 104,
MONTREAL (QC) H4C 1V1

www.ventecinc.com



Desjardins

Pauline Mellet

Représentante hypothécaire Desjardins

📞 514 794-4246

☎ 514 767-8074

@ pauline.m.mellet@desjardins.com

desjardins.com/pauline-mellet



AutoGestion Verrières I à V

Avant-gardiste et exemplaire



Par Julie Provencher-Lavoie
Notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur



CONTRAIREMENT à plusieurs projets immobiliers en copropriété, les Verrières sur le Fleuve I à V n'ont pas été constituées selon la méthode de copropriété par phases. En fait, ces immeubles sont reliés ensemble par des servitudes, et non par une déclaration de copropriété initiale. S'ils n'avaient pas été pris en charge au moyen d'un système d'autogestion, considéré comme avant-gardiste à l'époque, la situation aurait pu devenir problématique.

Copropriétés par phases

Il existe diverses méthodes pour définir une copropriété. L'une d'elles s'appelle la copropriété par phases. Elle est située sur le terrain d'un projet immobilier en copropriété, et est constituée dès la publication d'une déclaration de copropriété initiale.

Cette déclaration de copropriété donne naissance au syndicat de copropriétaires, qui aura notamment la tâche

d'administrer les parties communes de la copropriété initiale. Ces parties communes sont partagées entre les copropriétaires des copropriétés concomitantes. Chaque syndicat devra, entre autres, établir un budget d'exploitation et convoquer les copropriétaires (périodiquement) à des assemblées générales annuelles ou spéciales. Les parties communes seront donc régies par une déclaration de copropriété initiale et par un conseil d'administration.

Toutefois, que se passe-t-il lorsque plusieurs syndicats de copropriétaires partagent des services communs, ainsi que les coûts et les réparations qui y sont associés, sans pour autant être régis par une copropriété initiale (par phases)? Il devient dès lors crucial de former une association de syndicats de copropriétaires, laquelle s'avère essentielle, dans le cas où des copropriétés sont reliées par des servitudes et associations.

L'article 1083 du Code civil du Québec

Après la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994, le législateur a reconnu la possibilité que des syndicats de copropriétaires puissent se regrouper, en vue de former une association. Cet article reconnaît ce droit. L'objectif : administrer et entretenir les services partagés entre différentes copropriétés régies par des servitudes.

Cela dit, l'absence de regroupement entre syndicats pourrait entraîner une mauvaise administration des services communs régis par les servitudes, ce qui générerait fort probablement de graves conséquences au sein d'une copropriété. À titre d'exemple, cela peut créer d'importants litiges ou une dépréciation de la valeur des appartements qui s'y trouvent. À cet égard, la possibilité, pour les syndicats de copropriétaires, de former une

association est venue cristalliser une pratique qui était déjà en vigueur aux Verrières sur le Fleuve I à V, et ce, avant l'adoption de l'article 1083.

En juin 1991, Verrières III, IV et V ont créé un système d'autogestion, à la suite d'une association entre leurs syndicats. Malgré l'état du droit à l'époque, cette autogestion, pour le moins avant-gardiste, a été conçue par les présidents des conseils d'administration des dites copropriétés. Il en a été ainsi pour deux raisons : afin de pallier les nombreux défis posés par la gestion des servitudes et des services communs, et pour que les administrateurs puissent se concentrer sur leurs tâches, tout en ayant le soutien nécessaire en toute circonstance.



NOTRE MISSION

Utilisez notre expertise pour allonger la durée de vie de vos bâtiments et rendez-les ainsi plus sécuritaires pour les usagers et le voisinage.

Génirom se spécialise dans la vérification de l'enveloppe des bâtiments de cinq étages et plus, ainsi que dans les parcs de stationnement étagés. L'entreprise propose des solutions ajustées aux besoins des clients visant à répondre aux nouvelles exigences de la Régie du bâtiment du Québec.

Notre expérience vous offrira des solutions adaptées à vos besoins afin d'assurer la longévité et la sécurité de votre bâtiment, de ses occupants et de leur voisinage.

5661, rue de Lanaudière, bureau 200
Montréal QC H2G 3A5
Courriel : info@genirom.com
514 523-8585

www.genirom.com

Un stationnement commun

Parmi les services communs encadrés par des servitudes, les Verrières III et IV partagent l'utilisation d'un stationnement souterrain. Elles partagent aussi les mêmes installations sportives. Ainsi, l'administration, les réparations et les coûts du stationnement et des installations sportives doivent être assumés par les copropriétaires des Verrières III et IV, qui les utilisent suivant les termes de la servitude qui les lie juridiquement.

Compte tenu des succès que Verrières III, IV et V ont connus, AutoGestion a également eu comme mandat d'administrer les immeubles I et II, qui se sont intégrés aux trois autres en 2004. AutoGestion gère et coordonne l'ensemble des opérations et des activités relatives aux cinq copropriétés. Le tout, en fonction des décisions prises par les conseils d'administration de chacune des copropriétés.

Un prorata

Les coûts des services communs sont administrés par AutoGestion et partagés entre chacune des copropriétés, au prorata du nombre d'unités. Un directeur général et gestionnaire est également en fonction. Il a été embauché à l'interne par le comité des présidents de chacun des syndicats. Son rôle consiste, notamment, à retenir les services de professionnels d'expérience dans différents domaines. Son apport s'inscrit dans une planification stratégique qui profite au bon fonctionnement des Verrières I à V.

Ce gestionnaire a également comme tâche de participer aux réunions des conseils d'administration, aux assemblées générales et aux différents comités de travail. Il rend également compte de la situation propre à chacune des copropriétés, ainsi que des mandats qui y ont été réalisés. Ses comptes rendus sont remis aux présidents des conseils d'administration. Le but derrière ces tâches vise à optimiser l'harmonisation des services rendus aux copropriétaires.

En conclusion, le défi que représente l'association des syndicats de copropriétaires des Verrières I à V, conjugué à l'importance d'assurer la pérennité des immeubles qu'ils habitent et de protéger l'argent investi, fait en sorte que ce système d'autogestion constitue un modèle que plusieurs copropriétés devraient prendre en exemple. □



LES ENTREPRISES UNI-T O&M

Maintien de vos actifs immobiliers
Rénovation / Mécanique du bâtiment / Construction
Entrepreneur général * R.B.Q # 5670 - 4067 - 01

Fier partenaire de
l'Autogestion Les Verrières

Félicitations pour vos 25 ans!

CHARLES TREMBLAY
Vice-Président,
Développement des affaires
Téléphone: (438) 492 - UNIT [8648]
ctremblay@entreprisesuni-t.com

LES ENTREPRISES UNI-T O&M
30, boulevard du Domaine
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot
(Québec) J7V 7P2
www.entreprisesuni-t.com

Cette fiche pratique est l'une des nombreuses à avoir été mise en ligne sur le portail Condolegal.com. Conçues expressément à l'attention des copropriétaires et du grand public, elles sont accessibles dans six sections distinctes : Achat, Syndicat, Gestion, Assurances, Travaux et Vos droits. Ces fiches abordent diverses situations fréquemment rencontrées en copropriété. La plupart des internautes y trouveront réponse à leurs nombreuses questions, dont celles qui touchent au cadre législatif qui régit la copropriété.



Parties communes et parties privatives

Le propre de la copropriété divise (condo) est de diviser l'immeuble en parties privatives destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et en parties communes, destinées, quant à elles, à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux.

Les parties privatives

Les parties privatives sont les fractions de l'immeuble sur lesquelles les copropriétaires ont un droit de propriété exclusif. Elles sont décrites dans la section de la déclaration de copropriété consacrée à l'état descriptif des fractions. Ces parties sont matériellement identifiables. Il peut s'agir d'un appartement, d'un espace de stationnement ou d'une partie de terrain dans le cas des maisons jumelées (dites *town house*). Chaque partie privative possède sa propre désignation cadastrale.

Les parties communes

Sont définies comme communes les parties des bâtiments et des terrains qui ne sont pas des parties privatives. Elles sont décrites dans la partie de la déclaration de copropriété consacrée à l'état descriptif des fractions.

Les parties communes ne sont pas, contrairement à ce que l'on croit souvent, la propriété du syndicat des copropriétaires. Elles sont la propriété de tous les copropriétaires, de façon indivise. En achetant sa partie privative, le copropriétaire acquiert également une quote-part (droit de propriété indivis) dans les parties communes. Le syndicat a pour mission d'en assurer l'entretien et la conservation.

Sauf dispositions contraires énoncées dans la déclaration de copropriété, les parties communes présumées sont : le sol, les cours, les balcons, les parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et les ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les sous-sols, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, par exemple les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations. Tous ces éléments peuvent être qualifiés de parties communes, y compris lorsqu'ils traversent des parties privatives.

Les parties communes à usage restreint

Ce sont des parties communes, mais qui servent à l'usage exclusif de certains copropriétaires ou parfois d'un seul. Elles sont généralement définies dans la déclaration de copropriété. À titre d'exemple, les balcons, les toits-terrasses et la fenestration sont fréquemment désignés comme des parties communes à usage restreint, en vertu de la déclaration de copropriété.

Les parties communes à usage restreint ne sont pas toujours contiguës à l'unité d'habitation (ex. : les cases de rangement situées au sous-sol de l'immeuble). Ces parties font alors l'objet d'attributions par le promoteur-vendeur, en sa qualité d'administrateur provisoire, ou par le conseil d'administration du syndicat.

Pour en savoir plus à propos des fiches pratiques, visitez le www.condolegal.com.



RGCO Provincial

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Calendrier des activités 2016

19 janvier 2016 – Joliette
Sablier

11 au 14 février 2016 – Stade olympique
Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal

28 février 2016 – Québec
Planification d'une assemblée de copropriétaires

7 mars 2016 – Longueuil
Speed-Condo
Rédaction et adoption d'un règlement d'immeuble

5 avril 2016 – Boisbriand
Speed-Condo
Nuisances et qualité de vie en copropriété

9 avril 2016 – Québec
Grande Journée de la copropriété, 4^e édition

23 avril 2016 – Longueuil
Colloque – Les impacts du *Code de procédure civile* sur la copropriété

22 mai 2016 – Québec
Rédaction et respect des règlements en copropriété

30 mai 2016 – Mascouche
Speed-Condo
Les parties communes à usage restreint

5 juillet 2016 – Vaudreuil-Dorion
Sablier

18 septembre 2016 – Québec
Obligations de la loi 122

20 novembre 2016 – Québec
C'est quoi vos problèmes?

ARCHITECTES

G.A.P. Immeubles inc.
Petron Architecture
Planifika
Zaraté + Lavigne Architectes

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
Labre & Associés

ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

ASSURANCES

Accent Solutions d'Assurances
Alpha Risk management
Assurances ML
BFL Canada Risques et Assurances Inc.
Desjardins Assurances Entreprises
Dubé Cooke Pedicelli
Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger Ltée
Invessa, Assurances
et services financiers
La Capitale Assurances générales
Lareau, courtiers d'assurance
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.
Lussier Dale Parizeau Inc.
SSQ Auto – Assurances Accès Générales
SSQ Auto – Assurances Christian Tardif

AVOCATS

Chianetta Avocats
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Papineau Avocats inc.
M^e Pierre Zeppetini

BALCON

Les Aluminiums Williams Inc.

BÉTON

Réfection Magma
Dumoulin et Associés

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite
MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

CHAUFFAGE/CLIMATISATION

Navada

COMPTABLES

Désormeaux Patenaude, CPA
Sassi Comptable Professionnel agréé

CONCIERGERIE/PORTIERS

Seproli

DÉCONTAMINATION

Hygienaction Inc.

DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance

DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Akitronic
Électrovolta
Noflo Inc.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

ENREGISTREMENT DE RÉUNIONS

Studio express

ENTRETIEN MÉNAGER

Acteco
Gestion GC

ÉLECTRICIEN

SMD Électrique

ENTREPOSAGE

Depotium/Cubeit

ENTRETIEN DE BÂTIMENT

RC Hydrofuge

ÉQUIPEMENT

Chariot Suprême

ÉTHANOL

Flammes Concept

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Eximmo Montréal
GLT+ Services conseils
Prud'Homme Mercier et Associés

FENÊTRES

Basco
Fabelta
Fenestra
Fenplast Portes et Fenêtres

GESTIONNAIRES

Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Centraux gestion immobilière
Condo Action
Condo Stratégis
CondoVision
Ellix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gescon RM
Gesta Conseils inc.
Gestactif inc.
Gestion Bagdad
Gestion Concept Plus
Gestion Condo Harmonie
Gestion Condo Plus inc.
Gestiondecondos.com
Gestion Immobilière M.M.
Gestion d'immeubles RSW
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion et expertise immobilière BCP Inc.
Gestion Imhotep
Gestion immobilière Patrimonium
Gestion immobilière Broccolini
Gestion immobilière Griffin
Gestion immobilière HPDG
Gestion immobilière Impax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Subec
Gestion immobilière Vertical
Gestion immobilière Wilkar
Gestion immoplex inc.
Gestion Logistique Condos
Gestion JB Plus/Al Prestige
Gestion Mont-Tremblant
Gestior
Groupe conseil Tapama
Groupe immobilier Celico
Groupe Ultimmo
Henri Proulx, ADM.A.
Lecsor inc.
Option Condo
Potel Immobilier
Prougestim

Sequoia Gestion immobilière
Service de gestion d'immeubles M.R.
Services immobiliers Bond
Services immobiliers Trustcan
Solutioncondo.com
Solutions gestion Joannette

GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

INGÉNIEURS

Centre CIEBO
Consultants facades plus
Gesco / Norex
Energis Consultants
Inspec-sol
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
ProspecPlus Conseil
Protech-IB
St-Pierre et associés
TBMaestro

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

François Dussault
Genirom

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

INSONORISATION

Finitec Canada inc.

INSTITUTION FINANCIÈRE

BMO – Banque de Montréal

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur Ltée

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

LOGICIEL

Les Consultants Ingénium Inc.
Solutioncondo.com

LUMINAIRES

Luminaires & Cie

MAÇONNERIE

Construction Argus

MAINTENANCE ET NETTOYAGE

GUM^x

NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

NOTAIRES

Bisaillon Lévesque et Associés
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
LRV Notaires S.E.N.C.R.L.

PEINTRE

Monpeintre.ca

PEINTURE

Bétonel

PISCINES

Odyssée Aquatique
Poséidon Spa et Piscines

PLANCHERS

Boutique du plancher

PLOMBERIE

Le Groupe Vigilance Inc.
Plomberie Instal-Précision

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR

PRÉLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

REGISTRE

Services Conseils RD3C

RÉNOVATIONS

Groupe Miro Construction Inc.
RSB Spécialistes en bâtiment

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort
Service d'entretien Pro-pret inc.

SÉCURITÉ

Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Secutrol

SINISTRES

Dargis et Cie Inc.
Groupe Tandem
Immo Excellence
Polygon Canada Inc.
Restauration Première Action
Sinistre Montréal

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
Devimo
NivoEx

TOITURES

Alliance Toitures
Les Couvresseurs Duro-Toit
LK industrie Inc.
Toitures PME

TOURS DE REFOUILLISSEMENT

Trane Systèmes Commerciaux (TSC)

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval
Specs
SPE Valeur Assurable

VENTILATION

MC Ventilation
Ventilation Détectair

Vous gérez votre copropriété vous-mêmes ?

Optez pour Concerto, LE logiciel pour la gestion de copropriété !

Une plateforme flexible,
qui s'adapte à vos besoins

- ✓ Archivage de documents
- ✓ Communication
- ✓ Gestion financière complète
- ✓ Plateforme 100% Web
- ✓ Ordinateur, tablette, mobile



concertocondo.ca
514-788-5186
info@concertocondo.ca



Simplicité
Transparence
Autonomie
Efficacité

L'avantage de vivre ensemble
privilegescondo.com

**JUSQU'À 90%
DE RABAIS**
POUR LES COPROPRIÉTAIRES
CHEZ LES MARCHANDS
PARTICIPANTS

 jusqu'à 90% up to	 jusqu'à 40% up to	 jusqu'à 30% up to	 tarifs avantageux special rates	 8%	 jusqu'à 100\$ up to
 15%	 10%	 15%	 15%	 jusqu'à 12% up to	 10%
 10%	 25%	 10%	 10%	 10%	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à 20% up to	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à 15% up to	 tarifs avantageux special rates	 10%	 Propulsée par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

**POUR CONNAÎTRE LE OFFRES DISPONIBLES
visitez le www.privilegescondo.com**





Verrières I-II-III-IV-V

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

Fier partenaire des Verrières!

LE GROUPE 
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402

