



Sommaire

3

CONSULTATION DU REGISTRE
DE LA COPROPRIÉTÉ

4

LES DIFFÉRENTES PARTIES
DE L'IMMEUBLE
ET QUI A LA RESPONSABILITÉ
DES FRAIS

6

LA CONVOCATION
DES ASSEMBLÉES
DE COPROPRIÉTAIRES

7

LE VOTE AUX ASSEMBLÉES

2^e présentation des prix CondOr au Salon de la copropriété 2007

Pour une deuxième occasion, le RGCQ remettra ses prix d'excellence CondOr lors de la présentation du Salon de la copropriété au mois d'octobre prochain. Comme l'an dernier, il y aura remise de deux prix d'excellence : l'un pour le promoteur immobilier de l'année 2007 et un deuxième prix soulignant l'excellence au niveau de la gestion d'un syndicat de copropriété.

Le promoteur gagnant sera celui ayant démontré un respect des prescriptions de la loi et des représentations faites aux consommateurs dans le cadre de la mise en marché de ses projets de développement. Également, le promoteur récipiendaire aura fourni et livré aux copropriétaires un produit conforme à celui qu'il avait annoncé et vendu.

Du côté du syndicat de copropriété, le prix sera remis au syndicat qui aura démontré que la tenue du registre de copropriété, des convocations d'assemblées, du carnet d'entretien et de la contribution au fonds de prévoyance respectent les prescriptions du Code civil du Québec. Pour ces deux prix, le comité de sélection du RGCQ effectuera des visites des sites mis en nomination.

Le RGCQ recevra vos mises en candidature jusqu'au 10 août 2007. Pour participer, nous vous invitons à compléter le formulaire qui se trouve sur le site Internet du Salon de la copropriété au www.salondelacopropriete.ca et à nous le faire parvenir par courriel à info@salondelacopropriete.ca ou par la poste au 204, rue Notre-Dame Ouest, bureau 401, Montréal (Québec) H2Y 1T3.

**SALON
DE LA COPROPRIÉTÉ
AU PALAIS DES CONGRÈS
DE MONTRÉAL
19, 20 ET 21 OCTOBRE
2007**

Questions au niveau
de la gestion?
Consultez condoliation.org



maintenant plus de 6 000 membres !

MOT DE L'ÉDITEUR

Le 21 avril dernier se tenait le colloque printanier annuel du RGCQ à l'Hôtel Gouverneur Place-Dupuis à Montréal. Plus de 160 participants se sont inscrits à cette activité de formation et ils ont eu le plaisir d'échanger avec Monsieur Jean-Pierre Lannoy, un syndic de copropriété belge qui s'est avéré un conférencier hors pair. Les personnes présentes ont pu constater que nos cousins européens vivent sensiblement les mêmes problèmes que nous. Toutefois, la conférence de Monsieur Lannoy nous a permis d'identifier de nombreuses pistes de solutions qui permettront fort probablement à nos syndicats de copropriété de régler rapidement certains types de problèmes. Encore une fois, les consultations gratuites avec nos différents membres corporatifs ont été très populaires tout au long de la journée.

Par ailleurs, tel que nous vous l'annonçons dans notre dernière édition, le RGCQ compte maintenant trois chapitres très actifs en ce qui a trait à la promotion de la saine gestion en matière de copropriété. Aux chapitres de Montréal et de Québec, nous pouvons dorénavant compter sur un chapitre très dynamique qui couvrira la région de l'Outaouais. Après une première activité tenue en mars dernier, les membres de ce chapitre se sont dotés d'un conseil d'administration et ce dernier est présidé par Monsieur Ronald Sweeney. Toutefois, Monsieur Sweeney est loin d'être seul, puisque son conseil d'administration comptera sur une dizaine de bénévoles pour l'aider à promouvoir les activités du RGCQ dans cette région. À titre de directeur général du RGCQ, je les remercie pour leur implication et je les assure de mon entière collaboration.

Tel que mentionné en première page, je vous invite à inscrire les dates du prochain Salon de la copropriété qui se tiendra du 19 au 21 octobre prochain au Palais des congrès de Montréal. La majorité des kiosques sont déjà vendus et Me Yves Papineau s'affaire à vous préparer une série de conférences tout à fait exceptionnelles et ce, en collaboration avec Me Yves Joli-Cœur.

Comme il s'agit de notre mission, c'est-à-dire promouvoir une saine gestion de votre copropriété, je vous incite fortement à vous procurer la dernière parution de Me Christine Gagnon. Sa plus récente création, « La copropriété divise, 2^e édition », se veut un manuel de référence indispensable à tout bon gestionnaire de copropriété. Vous trouverez toutes les informations nécessaires pour vous le procurer sur notre site Internet ou sur le site de l'éditeur au www.editionsyvonblais.com.

En terminant, je vous souhaite un très bel été et je vous invite à vous joindre à nous pour la 2^e édition de notre tournoi de golf qui aura lieu le jeudi 23 août 2007 au club de golf Ste-Rose à Laval. Pour plus de détails, veuillez contacter Madame Diane Ménard en composant le 450.689.2322.

Bonne saison estivale!

Sylvain D. Clermont

La mission du RGCQ

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

Le conseil d'administration:
M. Raymond Ouimet, président
M. Sylvain D. Clermont,
vice-président et directeur général
M. Jacques Millaire, vice-président
– gestionnaires professionnels
M. Michel Paradis, vice-président
– région de Québec
M. Ronald Sweeney, vice-président
– région de l'Outaouais
M. Jacques Girard, vice-président
– syndicats et copropriétaires
M. Louis Cyr, vice-président
– membres corporatifs
Me Yves Joli-Cœur,
secrétaire et conseiller juridique
Me Yves Papineau,
conseiller juridique
M. Jan Towarnicki
Mme Luce Bergeron
M. Yves Lécuyer
M. David Ménassé

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

Direction éditoriale :
Sylvain D. Clermont
Impression : Groupe Quadriscan

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES MEMBRES DU RGCQ

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

Fiche d'adhésion

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

Cotisation annuelle :

- Copropriétaires, Gestionnaires et Syndicats : 135\$ plus taxes
- Membres corporatifs : à compter de 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél. : 514 916-RGCQ (7427) • Téléc. : 514 499-0469 • admin@condoliaison.org

Consultation du registre de la copropriété

Par Me Karl De Grandpré, avocat chez *Papineau & Associés, avocats*

Afin de favoriser un souci de transparence dans la gestion faite par les administrateurs du syndicat de la copropriété, le législateur a prévu certaines dispositions législatives favorisant un meilleur suivi de leurs faits et gestes. Notamment, il est du devoir du syndicat de constituer et conserver un registre de la copropriété.

Registre

En vertu de l'article 1070 du *Code civil du Québec*, « le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers. Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ».

Cet article indique que le registre doit être tenu à la libre disposition des copropriétaires de l'immeuble afin que ces derniers puissent y avoir accès pour consultation. Il est à noter que le terme « documents relatifs à l'immeuble et au syndicat » est un terme suffisamment large pour englober tout ce qui ne serait pas compris dans l'énumération ci-haut énoncée. Il est donc plus prudent pour le syndicat de s'assurer de conserver tous les documents relatifs à la copropriété (sans dissociation quant à l'importance) et de favoriser l'accès à ceux-ci et ce, afin d'éviter tout doute de la part des copropriétaires sur la méthode de gestion utilisée.

Encadrement

Bien que la possibilité d'accéder au registre est un droit pour les copropriétaires, il est quand même important d'apporter un certain bémol à cette pratique afin d'éviter tout excès de ce recours.

Il peut arriver qu'un syndicat soit aux prises avec un copropriétaire zélé qui exige constamment de vérifier tous les faits et gestes posés par les administrateurs. La solution à cette problématique demeure souvent l'encadrement du processus de la consultation. Si aucune disposition n'est prévue à la déclaration de copropriété, il est fortement conseillé que le syndicat adopte une réglementation qui traiterai des problèmes les plus souvent rencontrés, soit notamment la désignation d'une personne pour tenir les livres et le registre de la copropriété, une spécification quant à son taux horaire lorsqu'elle supervise une demande d'accès, ainsi que les jours et/ou heures offerts pour que le copropriétaire effectue une telle consultation.

Il est également encouragé d'exiger que toute demande soit faite par écrit au syndicat au moins 48 heures à l'avance, ladite demande

devant spécifier tous les éléments que le copropriétaire désire consulter. Ainsi, les administrateurs pourront s'assurer de la disponibilité des documents et de la légitimité de la demande. Cette requête écrite pourra également être conservée aux dossiers afin de vérifier si le copropriétaire abuse de son droit à la consultation.

Il faut également souligner que cette possibilité d'accès au registre ne confère pas le droit d'obtenir des copies. Afin de pourvoir à cette situation, le syndicat pourra adopter un règlement à cet effet et prévoir du même coup un tarif pour effectuer des copies des documents dont il est dépositaire. Ceci fera en sorte de limiter les demandes et les interventions de la part des copropriétaires.

Confidentialité des renseignements

Il est du devoir du syndicat de vérifier que toute demande n'enfreigne pas les dispositions prévues à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Notamment, le syndicat ne doit pas divulguer des renseignements à un tiers qui risquerait d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'une entente. Ce principe peut s'appliquer lorsqu'il y a des négociations pour conclure un contrat et/ou lors d'une réclamation auprès des assurances.

Également, le syndicat doit en tout temps voir à la protection des renseignements personnels reliés spécifiquement à une personne. En effet, en vertu de l'article 37 du *Code civil du Québec*, le syndicat ne doit pas transmettre des informations qui pourraient porter atteinte à la vie privée ou à la réputation du copropriétaire. Notamment, toute mention écrite qui ne comporte pas un caractère factuel ou légal (telle une mise en demeure) et qui impliquerait des commentaires et/ou impressions personnelles sur un individu en particulier est prohibée et ne peut pas faire l'objet de communication. D'ailleurs, le syndicat ne peut constituer un dossier sur un copropriétaire à moins d'avoir un intérêt sérieux et légitime de le faire. Nous rappelons donc ici l'importance pour les administrateurs d'évaluer la légitimité de toute demande de consultation du registre.

Conclusion

Comme dans tous les aspects touchant la vie en copropriété, il est important de trouver un terrain d'entente qui favorise des relations harmonieuses. S'il est acquis que les copropriétaires ont le droit de consulter le registre de la copropriété, il est tout aussi indiqué que cette consultation soit réglementée adéquatement afin de faciliter la soumission de demande par les copropriétaires. En conclusion, une ouverture d'esprit de la part des administrateurs face aux demandes réfléchies des copropriétaires aidera à diminuer la possibilité d'abus dans l'exercice du droit d'accès.



Leblanc, St-Jarre,
associés inc.
gestion immobilière

Francine Leblanc
Gestionnaire
Tél.: 514.736.3039 poste 222
Fax : 514.736.1716
fleblanc@francineleblanc.com

www.agenceimmobilierefleblanc.com
1175, rue Bernard Ouest, bur. 301 • Outremont (Québec) • Canada H2V 1V5



La qualité de nos toitures
fait notre réussite!

Association des
Maîtres Couvriers
du Québec

4170, rue Marcel-Lacasse
Boisbriand (Québec) J7H 1N3
T (450) 433-5000 • F (450) 433-3910
www.blanchardetfils.com
RBQ 8210-2369-37

LES DIFFÉRENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE ET QUI A LA RESPONSABILITÉ DES FRAIS

Par Me Serge Abud, avocat chez Papineau & Associés, avocats

La partie privative

Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il est le seul à avoir l'usage. Il est seul responsable de cette partie.

La partie commune

La partie commune appartient à tous les copropriétaires suivant la valeur relative de leur fraction, soit leur quote-part déterminée dans la déclaration de copropriété. Tous les copropriétaires en ont l'usage, à moins qu'elle ne soit réservée, par la déclaration de copropriété, à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs copropriétaires. Les frais

d'entretien, de réparation et de remplacement de la partie commune générale sont à la charge du syndicat qui, ensuite, cotise tous les copropriétaires en proportion de la valeur relative de leur fraction.

Les parties communes sont identifiées comme telles à la déclaration de copropriété et montrées au plan cadastral. En cas de silence de ces documents, et à défaut le Code Civil du Québec fait une énumération de ce qui est présumé commun.

La partie commune à usage restreint ou à usage exclusif

Cette partie commune appartient à tous les copropriétaires suivant la valeur relative de leur fraction, mais son usage est réservé à un seul copropriétaire ou à certains d'entre eux.

Seuls les copropriétaires qui ont un droit d'usage sur ces parties communes à usage restreint paient au syndicat les sommes correspondant aux charges qui en résultent car, comme pour les autres parties communes, c'est au syndicat seulement qu'il revient d'engager les entrepreneurs et de payer les factures afférentes.

Il est préférable, afin d'éviter des litiges, que les parties communes à usage restreint soient clairement identifiées dans la déclaration.

Les parties mitoyennes

Les cloisons ou les murs non compris dans le gros œuvre du bâtiment et qui séparent une partie privative d'une partie commune ou d'une autre partie privative sont présumés mitoyens à moins que la déclaration n'en prévoit autrement.

La responsabilité de cette partie incombe à part égale entre les copropriétaires mitoyens.



Frédérique Bégin
Président

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

protection incendie
intercommunication
contrôle d'accès

ENTERPHONE® ENTERCHECK™
bitronvideo NOTIFIER®



2360, rue Notre Dame O
Bureau 201
Montréal (Québec) H3J 1N4
Tél. : 514-937-7117 poste 225
Télec. : 514-937-7127
service@valoripro.com
www.valoripro.com



GESTA CONSEIL inc.
GESTIONNAIRE DE
COPROPRIÉTÉS

POUR UNE GESTION PRÉVENTIVE
ET UNE GÉRANCE DE QUALITÉ
AVEC UNE ÉQUIPE DE
PROFESSIONNELS

HELENE WOODS MBA CMC
Administrateur agréé et Gestionnaire principal

courriel : info@gestaconseil.com
120 rue Ferland # Ph.C ☎ : (514) 616-6226
L'Île-des-Sœurs, Qc, H3E 1L3 ☎ : (514) 762-3225



Annick Vidal
Administration

Gestions & Constructions
Phénix inc. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL



Téléphone: 514-603-0951
Télécopie: 450-492-9955
Messagerie : G&CPhenix@videotron.ca RBQ: #8337-8323-51



4140 Côte-Ste-Catherine, bur.10
Montréal, H3T 1E3
gestactif@videotron.ca
www.gestactif.com

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau

La location ou l'achat d'un chauffe-eau est une décision importante pour un copropriétaire. Le copropriétaire étant responsable envers les autres copropriétaires de l'immeuble en cas de dégâts, il est primordial d'installer un produit de qualité et de faire affaire avec une compagnie fiable.

La mission d'HydroSolution est d'offrir un service rapide et efficace de location et de vente de chauffe-eau électriques ainsi que la vente d'autres appareils de confort au foyer.

HydroSolution appartient à un consortium formé d'entreprises québécoises dont font partie Gaz Metro Plus (filiale de Gaz Metro) et la Caisse de dépôt et placement du Québec.

HydroSolution possède un parc locatif de plus de 200 000 chauffe-eau électriques installés dans différents types de résidences : maisons unifamiliales, multiplex, appartements et condos. Elle vend également des chauffe-eau avec service clés en main incluant l'installation.

Les chauffe-eau installés par HydroSolution sont des chauffe-eau de qualité supérieure de marque Ultra Cascade qui lui sont exclusifs.

Pour HydroSolution, il est primordial d'offrir à ses clients un niveau élevé de service à tous les points de contact, depuis le centre d'appels jusqu'à l'installation et l'entretien des produits. HydroSolution a mis sur pied un service 24 heures, 7 jours sur 7, 365 jours par année, même les jours fériés.

HydroSolution n'a qu'une idée en tête : répondre à vos besoins grâce à des appareils et à un service de qualité!

HydroSolution est la seule société à offrir la location de chauffe-eau électriques au Québec. La location de chauffe-eau représente une

option avantageuse pour les clients car elle ne nécessite pas de mise de fonds initiale, et les frais d'entretien, de réparation et de remplacement sont inclus dans le montant du loyer mensuel.

Il est possible de louer un chauffe-eau de 40 gallons pour seulement 7,49 \$ par mois, taxes en sus, ou encore un 60 gallons pour 8,49 \$ par mois, taxes en sus. Les chauffe-eau loués sont garantis à vie par HydroSolution.

À l'achat comme à la location, HydroSolution propose à ses clients le modèle Ultra Cascade en deux formats, soit 40 gallons ou 60 gallons. Les chauffe-eau Ultra Cascade fournissent plus d'eau chaude et plus rapidement que les chauffe-eau bas de gamme ou de gamme moyenne. La qualité de leurs composants réduit les risques de bris, et leur réservoir dure plus longtemps.

À l'achat, le format de 40 gallons se vend 549 \$, et le 60 gallons, 599 \$. Les chauffe-eau sont accompagnés d'une garantie de un an sur les pièces et la main-d'œuvre, de cinq ans sur les éléments électriques et les thermostats et de huit ans sur le réservoir.



En tant que membre d'un syndicat de copropriété, vous bénéficiez d'une remise de 25 \$ par chauffe-eau, applicable à l'achat ou à la location.

Pour un service rapide, composez le 1-877-666-0064, 24 heures par jour, 7 jours sur 7.

www.hydrosolution.com

LA CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

Par Me Yves Papineau, avocat chez Papineau & Associés, avocats

L'avis de convocation de l'assemblée de copropriétaires doit être transmis à tous les copropriétaires par un moyen qui permette d'en assurer la réception. L'avis de convocation ne peut consister uniquement en un affichage dans les parties communes, comme par exemple dans le hall d'entrée ou l'ascenseur. On ne peut non plus se contenter de le laisser à la porte de l'appartement.

BOIS DE PLANCHER BRUT ET PRE VERNI. SABLAGE ET FINITION. PLANCHER INSONORISÉ POUR CONDO

Planchers Québécois Ltée.
T : 450.679.9164 F : 450.679.1777

Jean Gruslin
jgruslin@planchersquebecois.com

Recommandé CAA www.planchersquebecois.com RBQ 1813 1623 45
2496 chemin Chambly, Longueuil, Qc. J4L 3X6

Le moyen le plus simple et le plus économique de transmettre l'avis de convocation est la remise de main à main au copropriétaire qui accuse réception par écrit. On peut également poster l'avis de convocation par courrier recommandé ou le transmettre par messenger. L'avis peut aussi être transmis par courriel si l'on s'assure que le destinataire confirme la réception de l'envoi.

Lorsque le syndicat dispose d'une preuve de réception, il se protège de l'éventualité où un copropriétaire se plaindrait de ne pas avoir reçu son avis de convocation.

Il est important de s'assurer d'utiliser un mode de convocation qui procure au syndicat une preuve de réception. Il faut savoir que c'est au syndicat qu'il incombe de prouver qu'un copropriétaire a reçu l'avis de convocation et non au copropriétaire de prouver qu'il ne l'a pas reçu.

Un copropriétaire qui n'aurait pas reçu son avis de convocation pourrait contester les décisions prises à cette assemblée s'il n'a pu y participer. Ceci entraînerait certainement des frais pour le syndicat de beaucoup supérieurs à ceux occasionnés par un avis de convocation dûment envoyé.

En terminant, l'avis de convocation doit être adressé au copropriétaire lui-même et non au résident de la partie privative ou à son conjoint.

MARIE TRUDEL, avocate-attorney

404 - 2635 Rufus Rockhead, Montréal (Québec) H3J 2W6
Tél./Tel.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax.: (514) 939-7791
trudel.marie@videotron.ca



INVEST GAIN LTÉE Courtier Immobilier Agréé
Gestion et Investissement Immobilier

L.LÉO ZIADÉ
Président

Tél.: (450) 926-9966 Fax: (450) 926-4155
4180 Grande Allée, Greenfield Park (Qc) J4V 3N2
investgain@videotron.ca



Problème de chauffe-eau ?

Louer ou acheter, quel que soit votre choix, il n'y a que des avantages!

Dans les deux cas, vous bénéficierez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure, et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation **24 heures par jour, 7 jours semaine.**

Avantages de la location

- Aucuns frais d'installation et aucun investissement en capital.
- Réparation ou remplacement sans frais, à vie.
- Versements mensuels très abordables.

Remise condo
25\$ par chauffe-eau
à l'achat ou à la location

1 877 666-0064
(sans frais)

www.hydrosolution.com

Hydro Solution
Le spécialiste du chauffe-eau

LE VOTE AUX ASSEMBLÉES

Par Me Serge Abud, avocat chez Papineau & Associés, avocats

Majorité simple ou absolue?

Exception faite des situations requérant des majorités spéciales établies aux articles 1097 et 1098 du Code civil du Québec, la règle générale est à l'effet que les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont adoptées à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

On sait que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Il faut donc comprendre que c'est le calcul des voix dont il s'agit et non le compte des personnes présentes. Il faut donc être prudent lorsqu'un vote est tenu à main levée. Dans certains cas, notamment quand le vote apparaît très serré ou qu'une personne dispose d'un nombre de voix important ou est munie de plusieurs procurations, il faudra procéder au décompte des voix. Cela peut se faire, par exemple, par appel des voix ou par vote écrit.

Quant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, cela inclut ceux qui se sont abstenus de voter ou dont le bulletin a été rejeté.

Pour qu'une décision soit valablement adoptée, il faut donc que cinquante pourcent plus un des voix présentes à l'assemblée soient en

faveur de cette décision. Il ne s'agit pas de la majorité des voix exprimées. Ainsi, ce n'est pas non plus la proposition qui a reçu le plus de vote, mais bien celle qui aura reçu le vote d'au moins la majorité des voix présente ou représentée.

Il y a lieu de bien faire cette distinction pour s'assurer que la décision a bien été légalement prise.



www.sodex.ca

La qualité
à tous les
niveaux.

Luciano Piciacchia, Ph.D., P.ing.
Président, Directeur Général

GROUPE SODEX INC.

2519, boul. Chomedey
Laval (Québec) H7T 2R2

Tél.: (450) 973-7757

Fax: (450) 973-7758

luciano.piciacchia@sodex.ca

BÂTIMENT • ENVIRONNEMENT • GÉOSCIENCES • INFRASTRUCTURE • ESSAI ANALYTIQUE

MEMBRES CORPORATIFS

Acoustique :

- Finitec Canada
Monsieur Jonathan Langlois 418 889-9910

Arboristerie :

- Arbo Conseil
Monsieur Claude Carpentier 450 430-1495

Arpenteur géomètre :

- Cusson Létourneau
Monsieur Alexandre Cusson 450 974-3338

Ascenseurs :

- Koné Québec Inc.
Monsieur Serge Moore 514 735-5888

Architecte et inspecteur en bâtiment :

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

Assurances :

- Dale Parizeau | 877 807-3756
- Le Groupe Lyras
Madame Annie St-Georges | 800 667-8012

Avocats :

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

Chauffe-Eau :

- Hydro Solution | 877 666-0064

Éditeur :

- Wilson Laffleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Entrepreneur Général :

- Gestions et Constructions Phénix
Madame Anick Vidal 514 603-0951

Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Entretien Général d'Immeubles :

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

- Centre de Formation
Professionnelle de Lachine 514 855-4185

Évaluateurs :

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

Fenêtres :

- Groupe Fenestra
Monsieur Pierre Montpetit 514 993-3333

Gestion Immobilière :

- Gestion Jacques Millaire Inc.
Monsieur Jacques Millaire 514 961-9032

- Gestion Laucandrique
Monsieur Jean Caron 514 946-7990

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

- Gesta Conseil
Madame Héléne Woods 514 616-6226

- Gestactif
Monsieur Vincent Gaudreau 514 588-8911

- Invest Gain
Monsieur Léo Ziadé 450 926-9966

- Leblanc St-Jarre et Associés
Madame Francine Leblanc 514 736-3039 Ext 222

- Valoripro
Monsieur Louis d'Auteuil 514 937-7127

Ingénieurs :

- Groupe Sodex Inc.
Monsieur Luciano Piciacchia 450 973-7757

Livres :

- Wilson Laffleur
Monsieur Claude Wilson 514 875-6326

Maçonnerie et béton :

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

Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net
Monsieur Éric Guilbault 514 284-7680

Nettoyage de conduits de sècheuse :

- Dry Sec
Monsieur Claude Couture 514 337-5111

Planchers insonorisés pour condos :

- Planchers Québécois
Monsieur Jean Gruslin 450 679-9164

Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H₂O Inc.
Monsieur Aldei Gagnon 450 669-4430

Professionnels en bâtiment :

- Le Groupe IRC Inc.
Monsieur Richard Lapointe 514 693-9112

- Groupe Sodex Inc.
Monsieur Luciano Piciacchia 450 973-7757

Solutions logicielles :

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

Systèmes de sécurité :

- Desjardins Système de Sécurité
Monsieur Frédérique Bégin 514 768-6315

Tapis :

- Guilbault ChemDry
Monsieur Éric Guilbault 514 284-6005

Téléphonie et câble distribution :

- Vidéotron | 88 VIDÉOTRON

Toiture :

- Les Couvertures Blanchard
Monsieur Sylvain Blanchard 450 433-5000



*Un service professionnel
qui respecte vos besoins*

- Rive-Nord
- Laval
- Grand Montréal

Domaine d'expertise de la société • Arpentage foncier » Résidentiel • Commercial • Industriel

Services offerts:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Certificat de localisation • Certificat de concordance cadastrale • Implantation (plan / surface / semelle) • Piquetage • Opération cadastrale • Projet de lotissement • Plan topographique | <ul style="list-style-type: none"> • Description technique • Arpentage de terre • Copropriété • Arpentage de construction • Bornage • Mesurage d'espaces locatifs |
|---|---|

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

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



**YVES
PAPINEAU
AVOCAT**
MÉDIATEUR

LAWYER
MEDIATOR

yp@papineauavocats.ca

Tél. : 514.284.3058
Fax : 514.284.9230

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



Jonathan Langlois

Développement des Affaires
Business Development

www.finitec-inc.com

jlanglois@finitec-inc.com

150, Leon-Vachon St-Lambert-de-Lauzon, QC G0S 2W0 CANADA
Tel. : (418) 889-9910
Sans frais/Toll free : 1-888-838-4449
Fax : (418) 889-9915

DMC H₂O Inc.

Distribution mondiale de
CRYSTALLINE H₂O^{MC}
pour la meilleure eau de piscine



Aldei Gagnon, M.Sc.
Président

1077 Autoroute 440 Ouest
Laval (Québec)
H7L 3W3

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



**Spécialiste
en conduits
de sècheuse**

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles

Georges Fallah

Architecte & Inspecteur en Bâtiment

Tél. (450) 478 8807 Fax. (450) 478 4932

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

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



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

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