Lieu et date

SOUS TOUTES RÉSERVES

Par courrier recommandé ☒

M. Rachid Haydar
Mme. Rajaa Messaoud
1033 Rue des Pervenches
Laval, H7Y2C7

Objet :
Mise en demeure pour non-conformité à l'installation des détecteurs d'eau pour votre condominium situé au 44 chemin des Terrasses St-Sauveur J0R1R2

Madame,
Monsieur,

Nous vous adressons cette lettre en tant que membre du conseil d'administration de la copropriété *Syndicat des copropriétaires du condominium « LE PANORAMA ».*
Nous avons constaté que, malgré nos précédentes communications et la décision formelle du conseil d'administration, vous n'avez pas encore installé les détecteurs d'eau dans votre condominium, situé au 44 chemin des Terrasses St-Sauveur J0R1R2.

Comme vous le savez, lors de la réunion du conseil d'administration du 2024-05-11, une décision a été prise pour renforcer les mesures de sécurité dans l'ensemble des unités de la copropriété. L'installation de détecteurs d'eau est désormais une exigence obligatoire afin de prévenir les dommages causés par les fuites d'eau, de maintenir l'assurabilité du bâtiment et de protéger les biens de tous les copropriétaires.

Plus de 40 % des réclamations au Québec sont liées à des dommages causés par l'eau. Cette installation nous permettra de prévenir les hausses de primes d'assurance liées aux sinistres. Par cet acte, nous avons à cœur de protéger les investissements des copropriétaires, y compris le vôtre et de maintenir les coûts de maintenance à un niveau le plus bas possible pour tous.

Tel que stipule article 1039 du code civil du Québec *: La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun*.
Cette personne morale s'appelle le "Syndicat" dont vous faite partie.

Nous vous rappelons que cette décision a été communiquée à tous les copropriétaires, y compris vous-mêmes, par le biais du procès-verbal de la réunion du 11 mai 2024 envoyé le 15 mai 2024 et par courriels qui vous étaient directement adressés le, 22 juillet 2024, le 14 août 2024, le 10 septembre 2024 et le 13 décembre 2024 ainsi que des messages textes le, 9 octobre 2024, 15 octobre 2024, 11 novembre 2024, 29 novembre 2024 et un appel téléphonique le 13 novembre 2024.

Le délai imparti pour la mise en conformité était le 5 octobre 2024, et il est maintenant dépassé.

Responsabilité en cas de sinistre/Absence de détecteurs d'eau

Suite à votre refus d'installer des détecteurs d'eau dans votre propriété, nous souhaitons attirer votre attention sur les responsabilités qui vous incombent en cas de sinistre.

Conformément au règlement de copropriété et à la législation en vigueur, chaque copropriétaire est responsable des dommages causés par son bien aux autres copropriétaires ou aux parties communes. L'installation de détecteurs d'eau a été recommandée précisément pour prévenir ou limiter les dégâts en cas de fuite ou d'inondation.

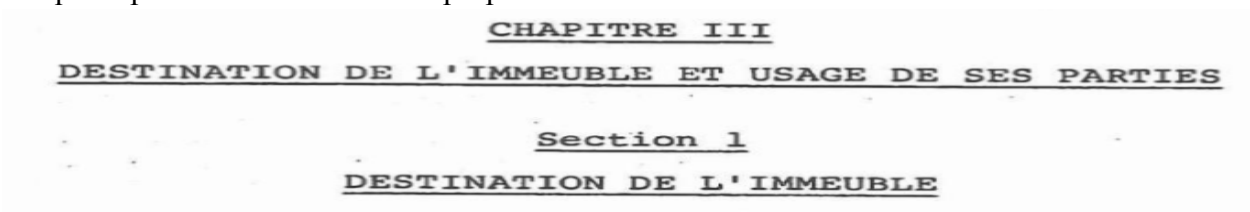
En refusant d'installer ces dispositifs, vous prenez le risque que, en cas de sinistre, votre responsabilité soit engagée, notamment pour tout dommage qui aurait pu être évité ou atténué par la présence de détecteurs d'eau. Cela pourrait entraîner des conséquences financières significatives pour vous, y compris la prise en charge des réparations nécessaires et la compensation des pertes subies par d'autres copropriétaires.

.

Mise en demeure – Installation des détecteurs d'eau

Par la présente, nous vous mettons en demeure de procéder à l'installation des détecteurs d'eau dans votre unité dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre.

Tel que stipule la déclaration de copropriété

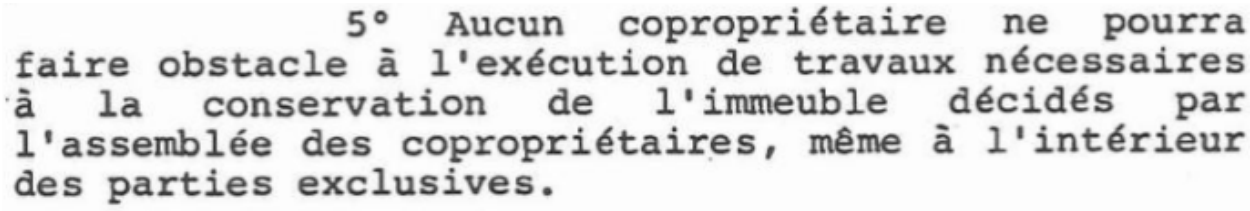


CHAPITRE III

DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES

Section 1

DESTINATION DE L'IMMEUBLE



5° Aucun copropriétaire ne pourra faire obstacle à l'exécution de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par l'assemblée des copropriétaires, même à l'intérieur des parties exclusives.

et

l'article [1066] du Code civil, qui stipulent **Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.**

En cas de non-conformité dans ce délai, nous serons contraints
de prendre des mesures supplémentaires, incluant, sans s'y limiter, l'application de sanctions financières et l'installation forcée des détecteurs d'eau à vos frais.

Nous vous prions de bien vouloir donner suite à

cette demande afin d'éviter toute action légale ultérieure.

Nous vous encourageons vivement à reconsidérer votre position afin de limiter les risques potentiels pour vous et pour la communauté.

Nous vous prions de bien vouloir prendre cette lettre très au sérieux et de vous conformer rapidement à cette exigence pour éviter toute complication future.

Nous restons à votre disposition pour toute clarification, assistance ou discussion supplémentaire en rapport avec ce document et pour vous accompagner lors de cette installation.

Pour toute question ou pour confirmer l'installation, veuillez nous contacter au 819-323-4440 ou à Isachallut@gmail.com.
Nous vous remercions de votre compréhension et de votre coopération rapide.

Nous vous informons que nous examinerons toute proposition de recourir à la médiation ou à la négociation avant de nous adresser au tribunal.

Veuillez agréer, Rachid et Rajaa, l'expression de nos salutations distinguées.

Sylvain Girard
Président
Syndicat des copropriétaires du condominium « LE PANORAMA »
SylvainGirard14425@gmail.com
514-236-0321

Annexe (1) RÔLES ET REPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Annexe (2) OBLIGATION DES COPROPRIÉTAIRES

Annexe(1)

RÔLES ET REPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Extrait de la déclaration de la copropriété

ARTICLE 32 - Outre les obligations et devoirs que la leur impose, les administrateurs doivent:

1 ⁰ assurer le respect de la destination de I ᵗ immeuble et I 'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des règlements ainsi que les décisions de 1 ¹ assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

2 ⁰ administrer 1 ' immeuble, voir à sa conservation, sa garde et son entretien, et en cas d'urgence, voire à 1' exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de I immeuble, des parties communes et des parties exclusives ;

30 représenter 1 assemblé des copropriétaires dans tous actes civils et dans toutes actions ou procédures en justice ;

Annexe(2)

Section 2

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Sous–Section I

PRESENCES