

Copropriété **PLUS** du Québec

Automne 2014



**La médiation
en copropriété :
un outil devenu
incontournable**

**Le Code civil du Québec
et le fonds de
prévoyance en
copropriété**

**Assemblée annuelle
des copropriétaires :
ce que vous devez savoir**

**L'étendue
des garanties
pour les condos neufs**

**Comment aménager un
petit espace en 5 étapes**

**Qu'est-ce que
le plan de gestion de
l'actif (PGA) ?**

**Le Laurier
Île Paton, Laval**

J'ai bonne conscience, je recycle!

Spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, Copropriété PLUS traite des aspects administratif, juridique et d'intendance de la copropriété.

Copropriété PLUS est une publication privée accessible sur www.CondoMarketing.ca exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de Condo-Conseils et CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Alexandre Weisthoff, consultant en gestion

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Jean-François Lavigne, architecte

Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Katia Samson, courtier immobilier

Marc Boyer, Groupe MB

Maryse Caron, décoration intérieur, Home Staging

Nicolas Desjardins, MonPeintre.ca

Robert Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A.

Simon Lacharité, ing., Fusion Énergie

Zeina Nahas, Gesfor Poirier, Pinchin inc

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Avelino De Andrade, Zaurrini Avocats

Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)

Me Gabrielle Azran, Azran & Associés

Me Gaston Gourde, avocat à la retraite

Me Karl De Grandpré, Azran & Associés

Me Michel Lévesque, notaire

Me Paul-André LeBouthillier, avocat

Me Richard Lavoie, avocat

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Stéphane Audy, KSA Société d'avocats (Lévis)

Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE

Le Laurier de l'Île Paron, Laval

Copropriété PLUS est publié tous les trimestres.

Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu.

La photocopie des textes est permise pour l'usage non lucratif. La distribution est exclusive aux administrateurs et copropriétaires des syndicats membres de CondoConseils, aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec et usagers des sites Internet CondoRéseau.

Sommaire

Mot de l'éditeur	5
La médiation en copropriété : un outil devenu incontournable	6 à 15
Colloque annuel de la copropriété 2014	16
Cours de formation	17
Le Code civil du Québec et le fonds de prévoyance en copropriété	18-19
Assemblée annuelle des copropriétaires : ce que vous devez savoir	20-21
Le conseil d'administration de la FCQ	22
Responsabilité du paiement des charges communes lors de la vente d'un condo	24-25
Assurances par le syndicat	27
CondoConseils	28-29
L'étendue des garanties pour les condos neufs	30-31
Qu'est-ce que le plan de gestion de l'actif (PGA)?	33
Inspectez votre copropriété de la toiture au sous-sol	34-35
J'ai bonne conscience, je recycle	37
L'entretien professionnel des planchers	38-39
Comment aménager un petit espace en 5 étapes ..	40 à 42
L'importance de bien choisir l'entrepreneur peintre?	44 à 45
L'utilisation d'une minuterie sur le système d'apport d'air frais : Pas une bonne idée!	46 à 47
Le Laurier de l'Île Paton (Laval)	48 à 50
L'entretien ménager des espaces communs de votre copropriété	51-52
Bottin des membres fournisseurs accrédités	55 à 60

Copropriété PLUS est une publication de
Communication CondoMarketing.

3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4
Courriel : info@condomarketing.ca

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

RESSENTEZ ET VOYEZ LA DIFFÉRENCE



Pellicule UV Plastique

Pellicule Solaire Liquide eTime™

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

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

1.800.994.6404
groupefenestra.com

LE GROUPE
FENESTRA
La fenestration réinventée



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

Avec Avantages groupe, profitez en exclusivité d'une réduction de franchise et du **remboursement équivalant à un mois d'assurance*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca

intact
ASSURANCE
Repartez du bon pied.

Mot de l'éditeur

Chers lecteurs,

Il y a déjà un an que notre magazine Copropriété Plus est publié uniquement en version électronique. Cette orientation a permis à notre équipe de vous offrir une publication beaucoup plus documentée et sans limites rédactionnelle. Les numéros antérieurs sont accessibles en tout temps pour les membres CondoRéseau et CondoConseils sur le site condoMarketing.ca et bientôt sur le site de la Fédération des copropriétaires du Québec.

Dans le but de toujours mieux servir nos membres et de leurs offrir des produits de communication de grande qualité combinée à la demande en forte croissance des syndicats de copropriété pour adhérer à CondoConseils et des sites CondoRéseau, CondoMarketing est fière et heureuse de vous annoncer la nomination de Marie-Andrée Lambert au poste de directrice générale. Diplômée de l'Université de Sherbrooke, Marie-Andrée connaît depuis près de 30 ans une carrière exceptionnelle dans le domaine des affaires et, tout particulièrement, en gestion d'entreprises et en marketing. Tous nos membres pourront donc dès maintenant profiter de son service à la clientèle hors pair et la contacter en tout temps afin qu'elle puisse répondre rapidement à vos demandes. Ne pas oublier que nous répondons maintenant à vos appels de 8h à 20h, 7 jours sur 7. De mon côté, l'arrivée de Marie-Andrée me permettra de me concentrer sur le développement et l'amélioration continue de nos produits et services.

Bonne lecture,



Guy Thouin
Président et éditeur
Communication CondoMarketing

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.
Conception et gestion des sites condoRéseau

CondoConseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété



Ligne directe

514.996.2233 / 1.855.380.2233

Afin de répondre rapidement aux demandes d'assistance en forte croissance de nos syndicats membres, **nous annonçons avec plaisir que nous acceptons dès maintenant vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7.**

Formation : Les nuisances

Par Me Karl De Grandpré

La libre jouissance d'une partie privative est limitée par l'obligation pour un copropriétaire de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Cette formation étudie les divers types de nuisance qu'on retrouve habituellement dans la vie en copropriété, notamment les nuisances sonores, les animaux ainsi que les locataires. On propose des méthodes efficaces afin de remédier à celles-ci.

15 octobre 2014 | 19h à 21h

GRATUIT pour les membres CondoConseils
et usagers des sites Internet CondoRéseau

3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4

Inscription en ligne sur www.expocondo.ca

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2014

Château Royal, Laval
8 novembre 2014 | 7h30 à 12h30

**Les principaux enjeux
de la copropriété d'aujourd'hui !**

Déjeuner continental, pause-café et stationnement
GRATUIT pour les membres CondoConseils
et usagers des sites Internet CondoRéseau.

Inscription en ligne sur www.expocondo.ca



Me Stefania Chianetta,
avocate et médiatrice accréditée.
CHIANETTA AVOCATS

Nous entendons de plus en plus parler des modes alternatifs de règlement des conflits comme étant des solutions plus humaines, plus souples et actuelles pour régler nos différends. Parmi ces modes alternatifs, nous retrouvons la négociation ou conciliation, la médiation et l'arbitrage.

Non seulement les modes alternatifs de règlement de différents sont-ils à la mode, mais suivant l'exemple des tribunaux qui ont déjà depuis quelques années instauré les conférences de règlement à l'amiable (CRA), le législateur emboîte le pas en mettant l'emphasis sur ces moyens dans le nouveau Code de procédure civile (ci-après « nouveau Cpc ») dont l'entrée en vigueur est prévue pour l'automne 2015.

D'ailleurs, sur le site web du Ministère de la justice du Québec, le texte qui présente le nouveau Cpc s'intitule : « Une approche différente de la justice civile ». Les deux premiers paragraphes sont clairs quant à l'objectif du nouveau Cpc :

Le nouveau Code de procédure civile vise à rendre la justice civile beaucoup plus accessible, tout en préservant le droit de toutes les parties de faire valoir leurs droits auprès du tribunal.

Ainsi, dans le but de réduire les délais de justice, il met l'accent sur les modes amiables de règlement des conflits, comme la médiation, l'arbitrage ou la conciliation, des modes plus conviviaux, accessibles et rapides.

(les soulignés sont les nôtres)

Lorsque nous prenons connaissance des notes explicatives du Projet de loi qui institue le nouveau Cpc¹, nous constatons qu'on y affirme que l'objectif principal de la loi est « d'assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure, l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre ... »

Pour réaliser cet objectif, nous retrouvons, toujours dans les notes explicatives du projet de loi, le but des règles inscrites dans le nouveau Cpc et il est intéressant, pour notre propos, d'en reproduire le second paragraphe :

- *d'affirmer l'existence des modes privés et volontaires de prévention et de règlement des différends, d'inciter les parties à considérer le recours à ces modes avant de s'adresser aux tribunaux et à coopérer activement dans la recherche d'une solution et, le cas échéant, dans l'élaboration et l'application d'un protocole préjudiciaire.*

(les soulignés sont les nôtres)

Au tout début de la loi qui institue le nouveau Code, qui deviendra par conséquent le nouveau Cpc dès son entrée en vigueur, on retrouve une disposition préliminaire composée de trois paragraphes. Or, le second paragraphe réfère d'entrée de jeu aux modes de prévention et de règlement des différends. Nous le reproduisons :

Le Code vise à permettre, dans l'intérêt public, la prévention et le règlement des différends et des litiges, par des procédés adéquats, efficents, empreints d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes. Il vise également à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice.

(les soulignés sont les nôtres)

Enfin, les premiers articles du nouveau Cpc sont consacrés aux modes privés de prévention et de règlement des différends, soit le Titre 1 du Livre 1 du Cpc, composé des articles 1 à 7 inclusivement.

Pour nous mettre en contexte, nous reproduisons le premier article du nouveau Cpc :

1. *Les modes privés de prévention et de règlement des dif-* ►

¹ Loi instituant le nouveau Code de procédure civile, L.Q. 2014, c. 1.



AUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés



***L'engagement*
*Performance***

***L'engagement*
*Service***

***L'engagement*
*Intégrité***

***En gestion
de syndicats
de copropriété***

4305, boulevard Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8

Téléphone : **514 871-1234**
450 677-0007

Télécopieur : **450 677-0006**
info@laucandrique.ca
www.laucandrique.ca

Membre de :

**Condo
Conseils**

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS



VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et
économie garantie



1429, boul. Curé-Labelle
Laval (Québec) H7V 2V9
www.fusionenergie.ca
1 877 687-1522 (sans frais)

► *férends sont choisis d'un commun accord par les parties intéressées, dans le but de prévenir un différend à naître ou de résoudre un différend déjà né.*

Ces modes privés sont principalement la négociation entre les parties au différend de même que la médiation ou l'arbitrage dans lesquels les parties font appel à l'assistance d'un tiers. Les parties peuvent aussi recourir à tout autre mode qui leur convient et qu'elles considèrent adéquat, qu'il emprunte ou non à ces modes.

Les parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux. (les soulignés sont les nôtres)

Par conséquent, dès l'entrée en vigueur du nouveau Cpc, les parties qui vivent une relation conflictuelle ou qui veulent en prévenir une à naître, n'auront pas le choix que de considérer de façon très sérieuse le recours à un mode alternatif de règlement des différends avant de saisir les tribunaux de leur affaire. Si cet article ne va pas jusqu'à les obliger à y recourir, il est toutefois prévu dans le nouveau Cpc qu'elles devront exposer dans le protocole de l'instance la considération qu'elles ont porté à ces modes de règlement², et une violation de cette obligation de les considérer pourrait être sanctionnée par l'octroi de frais de justice par le tribunal³.

C'est pourquoi il nous semble important que tous les acteurs et les intervenants du domaine de la copropriété divise se familiarisent dès maintenant avec l'un de ces modes de règlement les plus populaires et le plus fréquemment utilisé, soit la médiation, puisqu'il devient plus que jamais un élément incontournable de la résolution de leur différend.

Nous désirons donc, dans le présent article, vous entretenir de la médiation pour « démythifier » le plus possible cet outil simple, utile et pratique mis à votre portée, et qui est de plus en plus utilisé en copropriété divise. Nous croyons d'ailleurs que cette tendance est appelée à s'amplifier étant donné les avantages importants et évidents qu'elle procure. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la Chambre des notaires a mis sur pied un projet pilote de médiation en copropriété à l'Île des Sœurs, afin de s'ajuster pour entrer de plein pied dans cette nouvelle réalité.

En effet, dans bien des circonstances et tout particulièrement dans le cas d'un conflit dans un contexte de copropriété divise, afin de conserver une belle qualité relationnelle entre les personnes impliquées qui ont à se côtoyer régulièrement et qui devront continuer à le faire, il vaut mieux procéder par voie de médiation où chacune des parties participe et coopère activement afin de trouver une solution gagnant-gagnant qui fera consensus plutôt que de se faire imposer un jugement qui consacrera un perdant et un gagnant.

D'ailleurs, notre consoeur Me Christine Gagnon, notaire, dans un article paru récemment⁴, affirmait le grand avantage d'utiliser les modes alternatifs de résolution des conflits en matière de copropriété divise. Pour soutenir ce point, elle fait l'énumération suivante des avantages que ces modes apportent aux parties : « discrétion, rapidité, solution négociée et, parfois même, économies, etc. »⁵

On trouve aussi, dans le Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, la recommandation no. 2.7.1 en faveur de la médiation ou de l'arbitrage, recommandation que nous reproduisons :

2.7.1 *Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.*

Dans le cadre que nous venons de décrire, il nous semble que nous ne pouvons plus ignorer les modes alternatifs de règlement des conflits en matière de copropriété divise et plus spécifiquement, pour les fins de cet article, l'un de ces modes qui est la médiation.

Voyons d'abord à définir ce qu'est la médiation.

On peut décrire la médiation comme étant un processus privé choisi volontairement par les parties qui sont impliquées dans un différend déjà né ou à naître, car la médiation peut aussi être utilisée à titre préventif. Dans le cadre de ce processus, les parties nomment de concert une tierce personne qui est et demeurera neutre et impartiale par rapport au conflit. ►

² Article 148 du nouveau Cpc;

³ Article 341 alinéa 2 du nouveau Cpc;

⁴ Christine GAGNON, « Questions d'actualité concernant la rédaction d'une déclaration de copropriété », (2014) 1 C.P. du N. 323.

⁵ *Id.*, p. 350.

► Cette personne prend le titre de médiateur et a pour fonction d'aider les parties à arriver ensemble à solutionner leur différend à l'amiable, sans toutefois leur imposer son point de vue. Le médiateur accompagne les parties et les amène à une réflexion sur la meilleure façon de trouver une solution mutuellement acceptable, en faisant ressortir leurs intérêts et leurs besoins respectifs. À l'aide du médiateur, les parties coopèrent activement et de bonne foi dans la recherche de solutions et dans l'élaboration et l'application d'un protocole.

Parmi les avantages de la médiation, on peut notamment citer les suivants :

- Il s'agit d'un processus entrepris de façon volontaire, et les parties demeurent en contrôle tout au long du processus; elles peuvent aussi, en tout temps, décider d'y mettre fin;
- Le médiateur n'a aucun pouvoir d'imposer aux parties son point de vue; ce sont les parties qui, assistées par le médiateur, envisagent et cherchent ensemble des solutions et qui décident de les retenir, si cela leur convient;
- Le processus se déroule dans un cadre souple et flexible adapté à chaque cas, bien qu'une structure minimale soit maintenue par le médiateur, dans le respect de tous, en privilégiant l'aspect humain. Ainsi, le médiateur, selon l'importance de l'enjeu, pourra à sa discrétion convoquer les participants à une conférence téléphonique ou une rencontre préparatoire afin de mieux connaître les particularités du différend et dès lors établir le lien de confiance;
- Les échanges qui ont lieu tout au long de la médiation sont confidentiels. Aucune information dé coulant de la médiation ne sort des murs qui l'ont abritée, à moins que les parties soient unanimement d'accord pour divulguer certaines informations;
- Les parties peuvent décider d'être accompagnées par une personne de leur choix pour les assister;
- En plus d'être souple, le processus de médiation est habituellement plus rapide qu'une instance entreprise devant les tribunaux judiciaires;
- Le processus de médiation est souvent moins coûteux pour les parties. Le médiateur charge habituellement un tarif horaire, basé sur ses années



d'expérience et sur l'expertise qu'il a développée. Les honoraires du médiateur sont le plus souvent partagés à parts égales entre les parties, à moins d'une entente différente entre les parties. Il est bon de savoir que l'assurance juridique couvre habituellement les honoraires et déboursés du médiateur. Les honoraires de l'accompagnateur, s'il en est, sont évidemment à la charge de chaque partie;

- Lorsque les parties ne parviennent pas à s'entendre, elles peuvent toujours se retourner vers les tribunaux judiciaires, en autant que le délai de prescription ne soit pas expiré.

À cet égard, il est à noter que le nouveau Cpc prévoit au second paragraphe de son article 7, la possibilité de renoncer à la prescription acquise ou au bénéfice du temps écoulé. Toujours selon cette même disposition, les participants pourront, au moyen d'une entente écrite, convenir de suspendre la prescription durant la procédure de médiation et ce, pour une durée n'excédant pas six mois;

Quant aux inconvénients du processus de médiation, nous en voyons peu, si ce n'est que les parties qui n'arriveront pas à s'entendre auront sacrifié un peu de temps et d'argent dans le processus.

Le seul bémol que nous apportons à ce qui précède est que nous sommes d'avis qu'en matière de copropriété divise, la médiation n'est pas nécessairement le remède approprié dans toutes les circonstances et nous nous expliquons.

En effet, certaines dispositions du Code civil du Québec ►

► (ci-après « C.c.Q. ») relatives à la copropriété divise ont été déclarées d'ordre public par les tribunaux. Or, nous émettons une réserve et avons des doutes sur le fait qu'il puisse être possible, par le biais d'une entente entre les parties, de contourner une disposition d'ordre public.

À titre d'exemple, voici certaines dispositions du C.c.Q. qui ont été déclarées d'ordre public :

- L'article 1041 concernant la façon d'établir la valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise;
- L'article 1053 qui énumère le contenu minimal de la Déclaration de copropriété;
- L'article 1064 qui traite de la contribution des copropriétaires aux charges communes ainsi qu'au fonds de prévoyance;
- Les articles 1071 et 1072 concernant la consultation sur le budget et la contribution au fond de prévoyance;
- L'article 1077 décrétant la responsabilité du syndicat pour les dommages découlant d'un vice de conception ou de construction, ou le défaut d'entretien des parties communes;
- L'article 1087 qui traite de l'avis de convocation à l'assemblée annuelle et de son contenu;
- L'article 1090 relatif au nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire à l'assemblée;
- Par le jeu de l'article 1101, les articles 1096 à 1098 qui traitent des majorités requises pour les prises de décisions;
- Le délai prévu à l'article 1103 pour demander l'annulation d'une décision de l'assemblée;
- L'article 1108 qui traite de la façon de mettre fin à la copropriété.

Par contre, la médiation est une façon tout à fait appropriée pour solutionner toute divergence entre le syndicat et un ou des copropriétaires, ou encore entre des copropriétaires eux-mêmes, dont notamment, et à titre d'exemple uniquement, des travaux effectués ou à être effectués dans des parties privatives ou des parties communes ou communes à usage restreint, une divergence concernant les places de stationnement, la présence d'animaux, les troubles de voisinage tels le niveau sonore ou les habitudes et le comportement de copropriétaires, toute nuisance par les copropriétaires ou les occupants, le défaut de respecter la déclaration de copropriété, les mésententes concernant la consultation du registre de la copropriété et ses modalités, les réclamations contre le promoteur, les réclamations contre des entrepreneurs pour travaux mal exécutés (déficiences) ou



Chianetta

Avocats

DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ
DROIT IMMOBILIER



Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

Notre cabinet se spécialise en droit de la copropriété divise.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que compétitifs.

Services offerts

- Conseils, consultations et opinions juridiques
- Charges communes (paiement, perception)
- Représentation lors de litiges (recours civils, hypothécaires ou plans de garantie)
- Médiation et arbitrage
- Vérification et révision de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation / conférences (adaptées à vos besoins, individuellement ou en groupe, dans nos bureaux ou au lieu de votre choix)



Nous croyons fermement qu'une saine cohabitation et le maintien de relations harmonieuses passent d'abord et avant tout par l'obtention d'informations adéquates et complètes sur les différentes facettes de la vie en copropriété.

**239 Notre Dame O. bureau 401
Montréal (Québec) H2Y 1T4**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca



- ▶ contre tout autre entrepreneur mandaté par la suite, et nous en passons car les situations peuvent être nombreuses et très variées.

Afin de faciliter la mise en œuvre du processus de médiation, nous suggérons d'inclure dans la Déclaration de copropriété une clause de médiation ainsi qu'une clause conférant au conseil d'administration du syndicat le pouvoir d'y participer.

C'est d'ailleurs ce que notre consoeur, Me Christine Gagnon, suggère dans son article récent⁶, dont nous reproduisons l'extrait pertinent :

C'est pourquoi la déclaration de copropriété devrait comporter tant des clauses de médiation et d'arbitrage qu'une clause conférant au conseil d'administration le pouvoir de participer à une séance de médiation, de conférence de règlement à l'amiable ou à représenter le syndicat lors d'un arbitrage. Le représentant du conseil d'administration à une séance de médiation ou à une CRA devrait disposer des pouvoirs de convenir d'une transaction, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires. Les juges ont l'habitude d'exiger, préalablement à une séance de CRA, l'obtention d'un mandat clair de l'assemblée des copropriétaires qui liera le syndicat.

Voici un exemple, parmi d'autres, de clause qui rend la médiation ou l'arbitrage obligatoires, et qui se trouve déjà dans certaines déclarations de copropriété :

MÉDIATION ET ARBITRAGE

Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présen-

tes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-dessous.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra aviser par écrit l'autre partie de son intention de ce faire. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble, nomme l'arbitre unique.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition d'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

⁶ Christine GAGNON, *précitée*, note 2, à la p. 350.

- *Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.*

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne devront pas avoir pour effet de restreindre le droit du syndicat et des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

Voici maintenant un exemple de clause qui donne pouvoir aux administrateurs de représenter le syndicat de copropriété lors d'une médiation ou d'un arbitrage :

Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

[...]

Représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des

personnes pour y représenter le syndicat.

Pour entreprendre un processus de médiation, il faut que toutes les parties impliquées dans le différend aient donné leur accord, qu'elles soient de bonne foi et prêtes à faire preuve de transparence. Qui plus est, les parties devront s'entendre sur le choix du médiateur.

Vous pouvez contacter directement un professionnel qui s'annonce comme médiateur pour lui offrir un tel mandat. Sachez toutefois qu'il existe aussi des organismes qui ont déjà une banque de noms de professionnels accrédités ayant une formation de médiateur. Le Barreau du Québec est l'un de ces organismes. Il possède une liste de médiateurs accrédités ayant suivi et réussi la formation obligatoire requise, laquelle est dispensée par des professionnels chevronnés et eux-mêmes accrédités par cet organisme.

Le fait que votre médiateur soit accrédité par un organisme reconnu tel le Barreau du Québec, confère de nombreux avantages dont notamment le fait que le professionnel est assujetti à des règles déontologiques et qu'il est tenu de garantir sa responsabilité civile par une assurance professionnelle. ►

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > **Solutions en bâtiment**
Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment (ingénieurs)
- > **Restauration de bâtiment**
- > **Entretien préventif**
- > **Rénovation**



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514 312.6202
www.rbspecialistes.com

RBO 5588 7921 01

Hydro Solution

Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

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

Avantages à la location

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

Avantages à l'achat

- Garanties : Réservoir : 10 ans, Éléments et thermostats : 10 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : Chauffe-eau 3 éléments (60 G)
- Soumission personnalisée

On le loue !

On l'achète !



LOCATION, ACHAT
RÉPARATION
URGENCE
24/7

Spécial pour CondoConseils Obtenez un rabais de 50\$ à l'achat ou 4 mois gratuit à la location.

Cette offre ne peut être cumulée à aucune autre promotion.

Montréal : **514 353-0077** • Ailleurs au Québec : **1 877 353-0077**
infohs@hydrosolution.com • www.hydrosolution.com

RBO #: 8324-3550-12

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

► De plus, bien que l'article 4 du nouveau Cpc impose une obligation de confidentialité à toutes les personnes qui participent à la médiation, en vertu de son article 606, le privilège de non-contraintabilité ne s'appliquera uniquement qu'aux médiateurs accrédités :

606. *Le médiateur ou un participant à la médiation ne peut être contraint de dévoiler, dans une procédure arbitrale, administrative ou judiciaire liée ou non au différend, ce qui lui a été dit ou ce dont il a eu connaissance lors de la médiation. Il ne peut non plus être tenu de produire un document préparé ou obtenu au cours de ce processus, sauf si la loi en exige la divulgation, si la vie, la sécurité ou l'intégrité d'une personne est en jeu, ou encore pour permettre au médiateur de se défendre contre une accusation de faute professionnelle. Enfin, aucune information ou déclaration donnée ou faite dans le cours du processus ne peut être utilisée en preuve dans une telle procédure.*

Pour invoquer le privilège de non-contraintabilité, le médiateur doit être accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice; en outre, il doit être assujetti à des règles déontologiques et tenu de garantir sa responsabilité civile par une assurance de responsabilité ou au moyen d'une autre sureté.

(les soulignés sont les nôtres)

Finalement, nous ne saurions trop insister sur le fait qu'il est hautement préférable de contacter un médiateur accrédité, qu'il soit avocat ou notaire, qui, en plus de sa formation et de son expérience comme médiateur, a acquis une bonne expertise et une solide expérience dans le domaine de droit concerné par la médiation, soit dans le cas qui nous occupe, en droit de la copropriété divise.

Un médiateur accrédité avocat ou notaire dont la pratique est spécialisée dans le domaine de la copropriété divise est mieux à même de connaître la loi, la jurisprudence, les usages et les critères qui s'appliquent à ce domaine. Il pourra par conséquent bien diriger les participants tout au long de la médiation pour que ces derniers arrivent à une entente satisfaisante qui ne contrevienne pas aux dispositions d'ordre public du C.c.Q.

Enfin, lorsque la médiation aboutit à une entente entre les parties, le médiateur en formule les termes qui sont vérifiés par chacune des parties. Les parties y apposent alors leur signature ainsi que le médiateur qui signe comme témoin. Cette entente constitue une transaction au sens de l'article 2631 du C.c.Q. Elle pourrait être homologuée pour avoir la même force exécutoire qu'un jugement lorsque la médiation a cours dans le contexte d'un litige judiciaire existant.

Nous espérons que ces quelques informations vous seront utiles et que vous n'hésitez pas à utiliser cet outil fantastique mis à votre disposition, ce mode de règlement des différends dont les avantages sont incontestables. ►

Admise au Barreau du Québec depuis 1998, Me Stefania Chianetta travaille activement et spécialise sa pratique dans le domaine de la copropriété depuis 2004. En 2007, elle devient médiatrice accréditée du Barreau du Québec et agit également, depuis ce temps, à titre de médiatrice en matière de copropriété divise.

N'hésitez pas à communiquer avec Me Chianetta pour trouver réponse à toutes vos questions sur la médiation ou pour toute autre information dont vous pourriez avoir besoin.



spe
VALEUR ASSURABLE

Évaluation de bâtiments et d'équipements
Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole
PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président
(Région) Montréal 514 788-9777
(Région) Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

robert.plante@spevalueurassurable.com
www.spevalueurassurable.com



ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com

CondoConseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété



**Seulement
149 \$**

(Taxes en sus)

**Ligne directe pour communiquer avec vos conseillers.
Pour syndicats de copropriété membre seulement.**

Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

Nous acceptons maintenant vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7.

Réservée aux administrateurs et gérants des syndicats membres de CondoConseils.

Le coût d'adhésion est très avantageux. Seulement 149 \$ / année, (taxes en sus).

Inclus l'usage du service de sites Internet CondoRéseau gratuitement.

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service de consultation téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés.

Notre équipe de juristes associés et d'experts-conseils expérimentés est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Sur confirmation de votre adhésion, nous vous indiquerons comment vous connecter au site de CondoMarketing pour accéder aux sections réservées aux membres incluant les éditions du magazine Copropriété Plus du Québec.

Équipe de juristes et conseillers



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale



Alexandre Weisthoff
Montréal



Michel Fitzback
Montréal



Pierre Beaugrand
Champagne Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Avelino De Andrade
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Jonathan Vallières
Avocat
Montréal

Une équipe de conseillers expérimentés au service des syndicats de copropriété du Québec membres de CondoConseils.

LES PRINCIPAUX AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DE CONDO CONSEILS

- Consultations juridiques téléphoniques en tout temps auprès d'avocats et notaires chevronnés en copropriété : Me Paul-André LeBouthillier, Me Richard Lavoie, Me Stefania Chianetta, Me Karl De Grandpré, Me Michel Lévesque, Me Gabrielle Azran, Me Avelino De Andrade, Me Stéphane Audy et Me France Deschênes;
- Consultation auprès de nos conseillers en gestion entre 8h et 20h tous les jours;
- Site Internet CondoRéseau gratuit (implantation, entretien et formation de gestion du site sur demande);
- Cours de formation gratuits à travers toute la province pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- Publication trimestrielle du Magazine Copropriété Plus du Québec;
- Guides de la copropriété gratuits afin d'accompagner les administrateurs tout au long de leur mandat;
- Classique annuelle de golf de la copropriété (au mois d'août);
- Colloque annuel de la copropriété (au mois de novembre);
- Bottin de référencement des fournisseurs;
- Entrée gratuite aux Soirées du Condo;
- Entrée gratuite aux Condos Week-end;
- Participation gratuite au Programme de certification des syndicats de copropriété (OR, ARGENT ET BRONZE);
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing : CondoÉnergie, CondoPerception, CondoRénovation, CondoPrévention, CondoAssurance



URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



Le multiservice après sinistre inc.

La solution à la copropriété

Le multiservice après sinistre



groupemiro.com



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL

réno maître APCHA

APCHA FIRAS

Major de l'assurance Québec +

groupemiro.com

450 468 2033 • 1 800 267 2033

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2014

8 NOVEMBRE 2014

CHÂTEAU ROYAL
3500, boul. du Souvenir
Laval (Québec) H7V 1X2

Programme

THÈME : Les principaux enjeux de la copropriété
d'aujourd'hui!



GRATUIT pour tous les **membres**
CondoConseils et **CondoRéseau**
39 \$ pour les **non-membres**
(Taxes en sus)

Conférenciers :



Me Stefania
Chianetta
Chianetta Avocats



Me Paul-André
LeBouthillier



Me Gaston Gourde



Me Richard
Lavoie



Lionel Boucher



Me Avelino
De Andrade



Me Karl
De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.



Alexandre
Weisthoff



Bernard
Bousseau

7h30 à 8h00

Accueil et petit déjeuner continental (Brioches, viennoiseries, muffins, café, jus)

8h00 à 10h15

Partie 1 :

- **Les assurances** : être bien assuré, la franchise, gestion en cas de sinistre, la valeur assurable et le fiduciaire.

10h15

Pause

10h30 à 12h30

Partie 2

- **Les travaux** : exécution, décisions et responsabilités. L'entretien et la conservation des immeubles, des parties communes, etc.

Pour information :

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062 ou par courriel à info@condomarketing.ca

Parrainé par :



CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS

CondoConseils
Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

**CONDO
réseau**
Sites Internet pour
syndicats de copropriété

Une production de
COMMUNICATION
CondoMARKETING

Cours de formation... POUR une copropriété MIEUX gérée!



Sujet : **Les nuisances**

Me Karl De Grandpré



La libre jouissance d'une partie privative est limitée par l'obligation pour un copropriétaire de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Cette formation étudie les divers types de nuisance qu'on retrouve habituellement dans la vie en copropriété, notamment les nuisances sonores, les animaux ainsi que les locataires. On propose des méthodes efficaces afin de remédier à celles-ci.

ENDROIT :

3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4

**Entrée gratuite pour nos membres
CondoConseils et CondoRéseau**

15 octobre 2014 | 19h à 21h

**Inscription en ligne
sur EXPOcondo.ca**

Entreprise spécialisée dans le lavages des vitres pour édifices à étages multiples. Notre personnel est expérimenté et nos équipements sont conformes aux critères et normes de sécurité exigés par la CSST. Nous avons plusieurs années de services auprès des syndicats de copropriété

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

**Lavage de vitres
spécialisé en hauteur**

Chèque cadeau de 150 \$ offert à tous nos clients actuels membres de CondoConseils et de Condo Réseau, valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.

Escompte de 5 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de Condo Réseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat.

Information et évaluation : 514 968-0156

Courriel : normandvizien@videotron.ca

Le Code civil du Québec et le fonds de prévoyance en copropriété.



Me Jonathan Vallières

D'abord, je souhaite remercier l'équipe de Copropriété Plus de me donner l'opportunité de me joindre à elle comme collaborateur pour la parution trimestrielle. Comme première chronique, j'ai décidé de traiter d'un des aspects les plus importants de la vie en copropriété, les finances du syndicat, plus précisément, les exigences du Code civil du Québec en ce qui concerne le fonds de prévoyance.

Les dispositions du Code civil du Québec

C'est aux articles 1071 et 1072 du Code civil du Québec que l'on retrouve des dispositions traitant du fond de prévoyance :

1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Je vous propose de décortiquer les aspects de ces articles pour lesquels mes clients me questionnent le plus fréquemment.

Le fonds de prévoyance doit être **liquide et disponible à court terme**. Il est généralement reconnu que les sommes n'ont pas à être disponibles sur le champ et qu'un délai de 30 jours pour leur obtention par le syndicat respecte cette disposition. Ce qui veut dire que le fonds de prévoyance ne pourrait pas être investi dans des placements ayant des échéances de plus de 30 jours et qui ne permettent pas de retirer les sommes.

Le fonds de prévoyance est **la propriété du syndicat**. En pratique, la question qui revient le plus souvent est la suivante : Vais-je avoir droit au remboursement des sommes payées pour le fonds de prévoyance au moment de la vente de mon unité? Malheureusement, non. Cette somme appartient au syndicat et non aux copropriétaires. Comme nous le verrons plus loin, un fonds de prévoyance bien garni devrait toutefois faciliter la vente d'une copropriété.

L'article 1072 prévoit que **la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes**. Pour faire un calcul simple, cela veut dire qu'à chaque tranche de 100.00 \$, une somme 5.00 \$ doit aller au fonds de prévoyance. Ce n'est généralement pas suffisant pour permettre de constituer un fonds de prévoyance suffisant pour le paiement des réparations majeures (ex. : toiture, fenêtres, maçonnerie, etc.). Le législateur s'est simplement assuré qu'un fonds minimal de prévoyance est constitué pour chaque copropriété, ce qui n'était pas le cas avant l'introduction de ses dispositions.

Le conseil d'administration d'un syndicat devrait plutôt constituer un fonds de prévoyance selon le **coût estimatif des réparations majeures**. C'est-à-dire prévoir l'ensemble des réparations majeures à venir ainsi que le moment auquel elles devront être effectuées et s'assurer que le fonds de prévoyance aura les sommes nécessaires pour couvrir le tout sans devoir recourir à une cotisation spéciale. À cet effet, le législateur n'a prévu aucune obligation de recourir à un spécialiste (ex. : ingénieur ou architecte) pour effectuer cette planification, mais il est assurément très sage de procéder de la sorte.



RBQ 5628 0779 01

ISO-9002



Spécialités:

- Réparation de béton pour stationnements
- Nivelage de plancher, mortier autonivellant
- Travaux de coffrage
- Travaux de génie civil
- Membrane d'imperméabilisation de stationnements
- Restauration de façades de bâtiments en hauteur

www.concordia-rb.com

Tél.: (514) 648-2997 Fax: (514) 648-8185
7900, Marco-Polo, Montréal, QC H1E 2S5

*Un travail bien fait
est un travail bien fait la première fois!*



Un travail Excellent - pour d'excellents résultats
A job well done - is an Excellent job

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 10 ans d'expérience dans la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages et la nouvelle construction.

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



Nous offrons des solutions clés en main avec nos gammes de produits et services :

- Réfection complète d'asphalte
- Réparation d'asphalte et nids-de-poule
- Marquage et traçage de lignes & Signalisation
- Réparation de drain pluvial et autre
- Scellant pour asphalte, pavé-uni et béton
- Scellement de fissures d'asphalte et béton
- Pavé-uni : muret de soutien, trottoir, bordure et réinstallation complète
- Béton : muret de soutien, trottoir et bordure
- Excavation
- Pose de tourbe

Licence RBQ: 8360-5220-01

«VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE»

514 -766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

Gheorghe Cepreaga
Technicien senior, Sciences du bâtiment

Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception de parties communes
Ingénierie du bâtiment
Réfection de dalles de béton
Moisisseure - Amiante
Qualité de l'air
www.amec.com



1425 route Transcanadienne, bureau 400
Dorval (Québec) H9P 2W9

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.cepreaga@amec.com

1-866-943-AMEC

Assemblée annuelle des copropriétaires : ce que vous devez savoir



Me France Deschênes
KSA Avocats

Que vous possédez une unité dans une copropriété de deux unités ou dans une copropriété de plus de cent unités, la procédure relative à la tenue de l'assemblée annuelle des copropriétaires est sensiblement identique. Voici les grandes lignes de cette procédure :

1. L'avis de convocation

Les copropriétaires doivent être avisés au préalable, par écrit, de la date de la tenue de l'assemblée. L'avis de convocation est accompagné des documents suivants :

- Ordre du jour de la réunion;
- Bilan;
- État des résultats de l'exercice écoulé;
- État des dettes et créances;
- Budget prévisionnel;
- S'il y a lieu, projet de modification à la déclaration de copropriété;
- S'il y a lieu, note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous les travaux projetés.

Le délai de l'avis et son mode de transmission sont généralement prévus dans la déclaration de copropriété et les règlements de copropriété. Un copropriétaire peut normalement, sur demande, faire ajouter un sujet à l'ordre du jour de l'assemblée.

2. Le quorum

À moins d'une disposition différente dans la déclaration de copropriété ou les règlements de copropriété, le quorum est fixé à la majorité des voix des copropriétaires.

Lorsque le quorum est atteint, l'assemblée peut débuter. Dans l'éventualité où le quorum n'est pas atteint, l'assemblée doit alors être ajournée à une autre date et un nouvel avis devra être transmis aux copropriétaires.

3. Le déroulement de l'assemblée

- Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée

L'assemblée débute par la nomination d'un président et d'un



secrétaire d'assemblée. Le rôle du président consiste essentiellement à veiller au bon déroulement de l'assemblée. Pour ce faire, il anime la réunion, s'assure que les règles de procédure sont suivies et que le quorum est atteint, déclare l'ouverture, la levée ou l'ajournement de l'assemblée, s'assure que les personnes qui veulent s'exprimer puissent le faire, détermine le moment de soumettre une proposition au vote lorsque requis et annonce le résultat du vote. Le président doit demeurer impartial tout au long de l'assemblée et s'abstenir de donner son opinion. Il conserve cependant son droit de vote.

Quant au secrétaire, il a pour fonction de prendre en note les discussions, questions ou sujets abordés lors de l'assemblée. Le secrétaire note également l'heure du début de l'assemblée et l'heure de sa levée. Lorsqu'une proposition est soumise au vote, le secrétaire comptabilise les votes et inscrit les noms des proposeurs et des personnes ayant voté en faveur et contre la proposition. Le secrétaire doit également demeurer neutre et impartial. Par la suite, le secrétaire devra rédiger le procès-verbal de l'assemblée.

La déclaration de copropriété et les règlements de copropriété prévoient habituellement qui peut remplir ces rôles.

Sous réserve d'une disposition contraire dans la déclaration de copropriété ou les règlements de copropriété, le Code civil du Québec n'interdit pas qu'une même personne agisse à la fois comme présidente et secrétaire d'assemblée.

- Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour de la réunion est habituellement lu et adopté par l'assemblée, avec ou sans modification.

- Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée précédente

- À moins qu'il ne s'agisse de la première assemblée des copropriétaires, le procès-verbal de la dernière assemblée est ensuite lu et adopté.

d) Présentation et adoption des documents financiers

Vient ensuite le moment de présenter et d'adopter les différents documents financiers de la copropriété, dont le bilan, l'état des résultats de l'exercice financier précédent, l'état des dettes et créances ainsi que le budget prévisionnel. Les personnes impliquées dans la présentation de ces documents doivent être en mesure de les expliquer sommairement à l'assemblée et les copropriétaires qui le souhaitent doivent avoir l'occasion de poser des questions sur ceux-ci.

e) Tout autre sujet

Tout autre sujet inscrit à l'ordre du jour est discuté.

Il est important de savoir que le vote requis pour qu'une

proposition soit adoptée varie selon la nature de cette proposition. Nous référons le lecteur aux articles 1096 à 1103 du Code civil du Québec. Ce sujet pourra faire l'objet d'un prochain texte.

f) Élection des membres du conseil d'administration du syndicat

L'assemblée procède à la nomination des membres du conseil d'administration du syndicat. Le nombre d'administrateurs, les conditions à remplir pour être administrateur et leur mode de nomination sont habituellement prévus dans la déclaration de copropriété ou dans les règlements de copropriété.

Nous avons tenté, dans le présent texte, de vous résumer les principaux éléments d'une assemblée annuelle des copropriétaires. La déclaration de copropriété et les règlements de copropriété peuvent cependant modifier ces points, les préciser ou ajouter d'autres formalités et exigences. Il s'avère donc essentiel de vérifier ces documents. ►



Société d'avocats

Une équipe unie et chevronnée qui sait allier savoir-faire et conseils bien fondés. Ksa, avocats, offre une expertise renommée dans les secteurs suivants :

- droit de la Construction
- droit Immobilier et de la Copropriété
- droit des Affaires
- droit de l'Environnement
- droit de l'Insolvabilité et de la Faillite
- droit du Travail et de l'Emploi
- les Litiges civils et commerciaux

ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

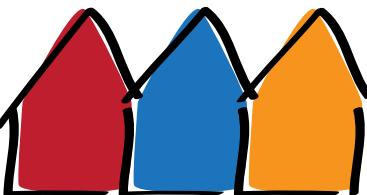
5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com

Fédération des copropriétaires du Québec



Le conseil d'administration

Me Gaston Gourde
Président



Me Avelino De Andrade



Me Paul-André LeBouthillier



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats



Guy Thouin
Vice-président



Alexandre Weisthoff
Secrétaire

Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.



Marie-Josée Fiset
Gestion F.L. Capital



Richard Bédard
CPA auditeur, CGA



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats



Lionel Boucher
CORGEC



Me Richard Lavoie

Mission du comité consultatif de la FCQ

Le comité aura comme principal objectif d'être la voie officielle des copropriétaires du Québec auprès des gouvernements, des organismes professionnels et des médias.

Les membres du comité seront sollicités pour intervenir sur de dossiers importants d'actualité en copropriété comme la production de mémoires et la préparation du déroulement des événements importants tel que le Colloque annuel de la Copropriété.

Les membres du comité consultatif :

Me Stefania Chianetta, Marie-Josée Fiset, Me Avelino De Andrade, Me Karl De Grandpré, Me Richard Lavoie, Me Paul-André LeBouthillier, Me Gaston Gourde et Guy Thouin.
Québec : Me France Deschênes, Richard Bédard et Paul Lalancette.

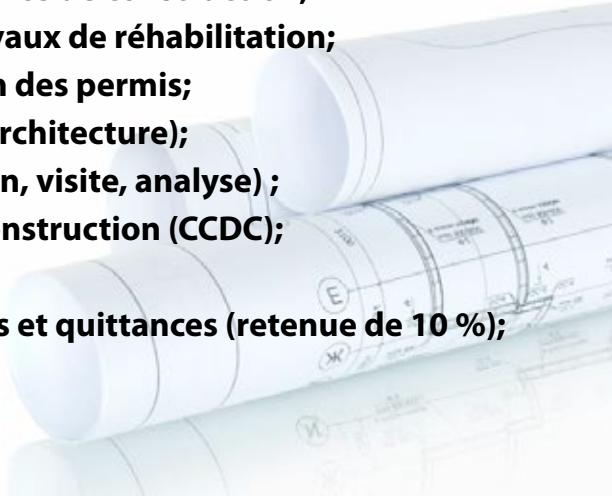
Science du bâtiment



ImmoCondo Consultants offre des services d'assistance technique dans le domaine de la réfection de bâtiments multirésidentiels, principalement auprès des syndicats des copropriétaires, administrateurs et des gestionnaires immobiliers. Ces derniers ont peu de ressources disponibles sur le marché en assistance technique globale, et ce afin de réaliser efficacement leurs travaux d'entretien et de réhabilitation. La direction et la réalisation des projets sont assurées par M. Jean Plourde, B. Ing., diplômé en Ingénierie. M. Plourde possède une expérience de 20 ans dans le domaine de la construction, plus spécifiquement dans le contrôle des coûts de projet. Il officie à titre de consultant dans la conception et la gestion d'important chantier de réhabilitation de bâtiment, autant dans les sphères publiques que privé. Ses nombreux contacts dans le monde de la construction lui permettent de s'adjoindre lorsque nécessaire, les services de professionnels pluridisciplinaires.

Les principaux services offerts par ICC sont les suivants :

- **Évaluation des besoins techniques du client ;**
- **Proposition d'un mandat forfaitaire ou de gérance de construction;**
- **Conception (ingénierie et architecture) des travaux de réhabilitation;**
- **Évaluation budgétaire des travaux et obtention des permis;**
- **Mise en page des plans et devis (ingénierie et architecture);**
- **Gestion du processus d'appel d'offres (invitation, visite, analyse) ;**
- **Recommandation et rédaction du contrat de construction (CCDC);**
- **Exécution et surveillance des travaux;**
- **Gestion des demandes de paiement mensuelles et quittances (retenue de 10 %);**
- **Recommandation sur paiement;**
- **Production des documents de fin de projet;**
- **Acceptation finale des travaux.**



Pour information et obtenir une évaluation préliminaire de votre situation, veuillez communiquer avec nous au

514 889-6843

Responsabilité du paiement des charges communes lors de la vente d'un condo



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.

Lorsqu'un copropriétaire est en défaut de payer ses charges communes, certains recours sont mis à la disposition du Syndicat de copropriété afin de recouvrer les sommes qui sont dues, notamment l'inscription d'un avis d'hypothèque légale ou simplement par la voie des procédures judiciaires devant les tribunaux. Toutefois, lorsque le copropriétaire fautif décide de mettre son appartement en vente, certaines incompréhensions et/ou incertitudes demeurent quant à la personne qui sera responsable du paiement des arrérages dus suite à la vente.

Article 1069 du Code civil du Québec

Lors de l'entrée en vigueur de l'article 1069, cet article prévoyait surtout une protection pour l'acheteur d'une fraction de copropriété divise. On prévoyait que l'acheteur pouvait demander au Syndicat un état des charges communes dues par le propriétaire actuel, et qu'à défaut par le Syndicat de

transmettre ledit état dans un délai de dix (10) jours de sa demande, il n'était pas tenu du paiement des arrérages.

Ainsi, la protection offerte avantageait principalement l'acheteur et on constate qu'il n'y avait pas de mention explicite à l'effet que le nouveau propriétaire devenait responsable de la dette personnelle de son vendeur.

Amendement législatif en 2002

Suite à la modification apportée à cet article en 2002, le législateur a octroyé aux administrateurs du Syndicat une protection quant aux arrérages dus.

En premier lieu, l'article a été modifié pour spécifier que la personne qui acquiert une fraction de copropriété divise est tenue au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Cette protection au bénéfice du Syndicat fait en sorte que ce dernier n'a plus l'obligation d'inscrire un avis d'hypothèque ►

AZRAN & ASSOCIÉS AVOCATS INC.
ATTORNEYS AT LAW
BARRISTERS & SOLICITORS

Avocats & procureurs

[Un pilier d'excellence]

Copropriété
Litige civil & commercial
Droit de la construction

Droit immobilier
Droit matrimonial
Droit corporatif

www.azranassocies.com

541.499.2010

Courriel : gazran@azranassocies.com

Téléc. : 514.499.2979

400, rue Saint-Jacques O., bureau 500, Montréal (Québec) H2Y 1S1



► légale concernant les charges communes impayées lorsqu'il veut protéger sa créance à l'approche d'une vente potentielle. Bien que l'hypothèque légale constitue toujours une excellente façon pour forcer un notaire à retenir des sommes lors d'une vente s'il désire offrir un titre clair à l'acheteur, le syndicat pourra toujours attendre la vente et ensuite agir contre le nouveau propriétaire en fonction de cette disposition.

Également, il est maintenant spécifié que cette obligation de paiement s'applique à tout acquéreur, y compris celui qui a fait son acquisition par la suite d'un droit hypothécaire.

Le courant jurisprudentiel antérieur qui prévalait était à l'effet que le créancier hypothécaire n'était responsable des charges communes impayées qu'à partir du moment où un jugement transférant la propriété était rendu, ou lors de la vente en justice. Il va de soi que cette situation causait une grande problématique au Syndicat puisque les charges demeuraient ainsi impayées à partir du moment où le copropriétaire était en défaut et ce, jusqu'au jugement établissant le titre de propriété.

La modification législative apportée fait donc en sorte que cet article, lequel doit être considéré d'ordre public, prévaut sur toutes autres clauses contractuelles et/ou hypothécaires contraires.

Enfin, le législateur a également maintenu la clause échappatoire à l'effet que le nouvel acquéreur peut toujours demander un état des charges communes dues pour la fraction souhaitée, spécifiant que le proposant acquéreur ne sera tenu au paiement des charges que si l'état lui est fourni dans un délai de quinze (15) jours suivant la demande.

Le délai afin de transmettre l'état des charges est donc passé de dix (10) à quinze (15) jours, laissant ainsi davantage de temps au Syndicat pour répondre à la demande et éviter toute situation où le nouvel acquéreur serait libéré de sa responsabilité de payer.

Intervention du courtier immobilier et du notaire

Depuis le 1^{er} juillet 2012, l'utilisation de certains formulaires est devenue obligatoire par les courtiers immobiliers lors de

la conclusion de tout contrat de courtage. Malheureusement, bien qu'il existe un formulaire intitulé « Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires » disponible pour les courtiers, celui-ci ne fait pas partie des formulaires obligatoires puisqu'il est seulement recommandé à l'heure actuelle.

Malgré tout, tout comme l'OACIQ (l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec) nous encourageons fortement l'utilisation de ce formulaire car il comprend de nombreux renseignements à fournir, notamment :

- Le montant des charges communes dues pour la fraction;
- Les arrérages des charges mensuelles;
- Les cotisations qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles et/ou cotisations à prévoir.

Cette demande faite par un courtier immobilier rencontre donc les exigences formulées à l'article 1069 du Code civil du Québec et le Syndicat doit donc y répondre dans un délai de quinze (15) jours. Par contre, dans le cas où l'acheteur n'est pas représenté par courtier, il peut bien entendu formuler sa demande lui-même au Syndicat, ou sinon le faire par l'entremise du notaire qui procédera à la vente. Le notaire pratiquant en copropriété divise a également un formulaire préparé explicitement pour les dossiers de copropriété et pourra donc obtenir toutes les informations nécessaires quant aux charges communes.

Conclusion

Peu importe qui fait la demande pour obtenir l'état des charges communes dues, l'importance pour le Syndicat est de s'assurer d'y répondre dans le délai légal. À défaut de se faire, le défaut de donner suite à la demande fera en sorte que le nouvel acheteur ne sera pas tenu responsable des arrérages dus avant l'acquisition de son unité.

Ainsi, il est donc important que le Syndicat maintienne une comptabilité à jour car si l'état des charges est erroné et ne contient pas toutes les sommes qui sont dues, le Syndicat perdrait une fois de plus les effets de la protection prévue dans la loi, à moins de pouvoir rectifier ledit état préalablement transmis dans le délai de quinze (15) jours alloué.

Ceci étant dit, si le Syndicat faisait défaut de remplir son obligation, nous sommes d'opinion qu'il conserverait néanmoins son recours contre l'ancien copropriétaire en entreprenant une action personnelle devant les tribunaux. ▶

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La **Remise à neuf FENESTRA™**

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

Assurances par le syndicat

Le syndicat doit souscrire et maintenir en vigueur les assurances suivantes :

Une assurance contre l'incendie et les risques multiples et toute autre assurance (ex : tremblement de terre, inondation, refoulement des égouts) considérée nécessaire par le syndicat afin d'assurer la pleine valeur de remplacement, sans amortissement, déduction ou dépréciation de :

- Toutes les parties communes,
- Tous les biens mobiliers acquis par les administrateurs au nom des copropriétaires aux fins communes,
- Toutes les parties privatives mais à l'exclusion des améliorations faites par les copropriétaires de ces parties privatives.

Évaluation

Afin d'obtenir un renouvellement de police ou une police de remplacement des polices prévues ainsi qu'à tout autre moment déterminé par le syndicat, celui-ci doit obtenir d'un évaluateur indépendant qualifié une évaluation de la pleine valeur de remplacement de l'immeuble, ceci afin de déterminer le montant d'assurance qui doit être souscrit. Le coût de cette évaluation est une charge commune. L'évaluation devrait être, dans toute éventualité, révisée ou indexée annuellement.



Robert Drouin, C.d'A.Ass., F.P.A.A.
Courtier en assurance de dommages
Fellow professionnel d'assurance agréé
Courriel : rdrouin@dpjl.com



NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

Des contrats d'assurance adaptés aux besoins des syndicats de copropriétés et des copropriétaires



LE COURTIER QUI TRAVAILLE
POUR VOUS

GROUPE DPJL
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100
Châteauguay, QC J6K 3B4

1 877 665.DPJL

Visitez notre site Internet au : www.dpjl.com

facebook.com/groupedpj

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass., FPAA
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES
Fellow professionnel d'assurance agréé
Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

Isabelle Tisseur
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES
t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@dpjl.com

L'ÉTENDUE DES GARANTIES pour les condos neufs



Me Avelino De Andrade
Avocat

Pour plusieurs, chaque défectuosité est un vice de construction et vous avez le sentiment d'avoir une garantie complète pour une durée de 5 ans pour tous les défauts.

Détrompez-vous, les garanties offertes par les plans de garantie ne sont pas une assurance, mais une caution aux obligations des entrepreneurs.

Les programmes de garanties s'ajoutent aux garanties légales offertes par les entrepreneurs. Ces garanties sont plus limitées dans leur portée. Selon le type de copropriété, l'étendue des garanties ne sera pas la même.

Si votre copropriété est de 4 unités privatives superposées et moins, Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'appliquera à votre immeuble et cela est obligatoire depuis 1999.

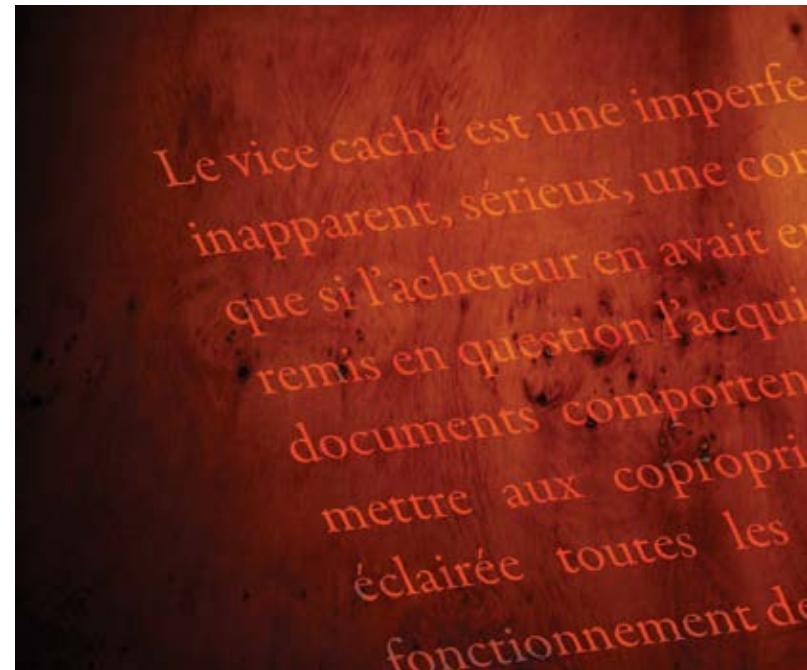
Si votre copropriété a plus de 4 unités privatives superposées, votre immeuble pourrait être couvert par un plan de garantie privé, non obligatoire.

Selon la nature du défaut auquel vous êtes confronté, il pourra être qualifié de malfaçon, de vice caché ou de vice de construction.

La malfaçon est un travail mal fait ou mal exécuté. Un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables.

Si votre copropriété est couverte par Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception doivent être découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil.

Si votre copropriété est couverte par un plan de garantie privé, de façon générale les garanties privées sont plus limitatives, il n'y a pas de garantie pour les malfaçons existantes et non apparentes, ni pour le parachèvement des parties communes.



Le vice caché est une imperfection grave, un défaut inapparent, sérieux, une complication si importante que si l'acheteur en avait eu la connaissance, il aurait remis en question l'acquisition de ce bien.

Les vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil doivent être découverts dans les 3 ans suivant la réception, si votre copropriété est couverte par Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Si votre copropriété est couverte par un plan de garantie privé, de façon générale la garantie des vices cachés est limitée à un an suivant la prise de possession de l'unité privative et dans le cas des vices cachés affectant les parties communes, elle sera de 12 mois de la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 12 mois suivants l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

Le vice de construction est évalué par rapport au risque de la perte de l'immeuble ou du risque d'un « danger ». Cette perte n'a pas à être totale, elle peut être partielle, potentielle ou elle peut même être de nature à rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.

Il n'est pas nécessaire d'établir le fait que l'ouvrage a péri, ni ►



- le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer que le défaut de construction constitue un vice important et sérieux qui risque de nuire à la solidité et à l'utilité du bâtiment, c'est-à-dire une perte potentielle. La simple menace de perte d'un ouvrage constitue un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

Les vices de construction au sens de l'article 2118 du Code civil doivent être découverts dans les 5 ans, suivant de la fin des travaux si votre copropriété est couverte par Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Si votre copropriété est couverte par un plan de garantie privé, la réparation des vices de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec sera de 5 ans suivant la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncé dans les 5 ans suivant l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

Les garanties, obligatoires ou conventionnelles, sont limitées dans le temps. Elles sont en surplus des garanties légales. L'obligation de l'entrepreneur relativement au vice caché est à vie. ►

Perception automatisée des frais de condo

CONDO ↓ PERCEPTION

La perception des frais de condos devient plus facile, sécuritaire et à prix très concurrentiel.

CondoConseils et **CondoMarketing** présentent **CondoPerception**, un service automatisé de perception des frais de condo.

Un service exclusif offert en partenariat avec la firme

Perceptech
SOLUTIONS DE PAIEMENT

Pour tous les détails :
1 800 461-1333

COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS. Obtenir plus avec la Banque Scotia.

Gestion des opérations bancaires sans frais et croissance des fonds de prévoyance avec des intérêts élevés sur les soldes.

La Banque Scotia vous offre des solutions simples conçues pour vous aider à épargner et à vous procurer un meilleur rendement sur vos fonds de prévoyance.

Grâce à un partenariat exclusif avec la Banque Scotia, les gestionnaires de copropriétés et les syndicats de copropriétés membres de *CondoConseils* et de *CondoRéseau* peuvent accéder à des outils visant à rendre les opérations bancaires courantes aussi efficaces que possible, et choisir parmi diverses options bancaires pour obtenir un rendement optimal sur les fonds de la copropriété :

Compte d'opérations sans frais : Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations*	ET	Compte de prévoyance à intérêts élevés : Taux d'intérêt sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps. <u>Option A : Compte Accélération Plus pour entreprises^{MD}</u> • Pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$ • Taux de 1,00 % en vigueur le 1 mars 2014*** <u>Option B : Compte de trésorerie pour entreprises**</u> • Pour des soldes de moins de 25 000 \$ • Taux de 0,70 % en vigueur le 1 avril 2014***	
Simplifiez vos opérations bancaires avec <u>un de nos services électroniques Accès Scotia^{MD}</u> optionnel :			
Option 1 : Service bancaire en ligne de base : • 5 \$ par mois par compte • 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 opérations par mois. • Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes. • Transférez de l'argent entre vos comptes et effectuez les arrêts de paiement en ligne • Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes			
Option 2 : Service bancaire en ligne avec l'option de retraits et dépôts directs des frais de condo aussi disponible pour un frais supplémentaire. Communiquez avec un des spécialistes en gestion immobilière ci-dessous pour plus d'information.			

Appelez-nous dès aujourd'hui et commencez à épargner!

Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

Montréal Centre-ville,
Montréal-est, Rive-sud,
Ville de Québec

West-Island,
Ville St-Laurent, Laval,
Rive-nord, NDG

Dustin Canuel
514 465-2254

Constantina Ioannou
514 463-1845



^{MD}Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les télévirements et les mandats. **Le compte de trésorerie pour entreprises seulement disponible pour les clients inscrits au service électronique Accès Scotia. ***Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. ¹L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

Qu'est-ce que le plan de gestion de l'actif (PGA)?

C'est un outil de gestion pour les syndicats de copropriété qui vise à planifier et à établir les activités relatives à l'entretien, à la maintenance et au remplacement des systèmes et équipements communs afin d'assurer la conservation et la pérennité d'un immeuble.



Par Hubert St-Pierre
St-Pierre et Associés
Expert en bâtiment

Les trois éléments du plan de gestion de l'actif (PGA) sont définis comme suit :

1) RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE (REI)

Rapport qui dresse un portrait, à une date donnée, de l'état apparent des principales composantes de l'actif dans le but d'évaluer les activités requises pour conserver l'immeuble en bon état. Ce rapport fait suite à une inspection générale de tous les systèmes ou composantes majeurs de l'immeuble comprenant, entre autre, la structure, l'enveloppe du bâtiment, les systèmes mécaniques et électriques incluant les ascenseurs, le cas échéant. Généralement, sont inclus également les aménagements extérieurs et les équipements spéciaux faisant partie intégrante de l'usage de l'immeuble comme les piscines, les équipements récréatifs, etc.

Cette inspection doit être réalisée par des experts en bâtiment indépendants qui sont régis par l'éthique professionnelle et qui possèdent les habilités à couvrir les divers champs d'expertises mentionnés précédemment. À cette étape, l'inspection n'est pas techniquement exhaustive et le rapport peut recommander une expertise plus approfondie selon les déficiences ou symptômes observés durant l'inspection visuelle. Elle n'est pas, non plus, une vérification de conformité aux codes et normes régissant le secteur de la construction.



2) ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Étude constituée de l'inventaire de l'actif de la copropriété qui vise à évaluer les durées de vie ainsi que les coûts de remplacement ou de réfection majeure. Les résultats de cette étude serviront à évaluer les sommes d'argent nécessaires dans le but d'approvisionner suffisamment le fonds de prévoyance.

Cette étude est généralement complémentaire au rapport d'état d'immeuble qui devrait être produit préalablement. L'étude du fonds de prévoyance est, avant tout, une étude technico-économique qui présente une projection des dépenses et des revenus (cotisations) pour une période minimale de 20 ans.

3) CARNET D'ENTRETIEN

Documents énonçant les méthodes et les fréquences d'entretien de l'actif de la copropriété. Cette étude est généralement réalisée après l'étude du fonds de prévoyance. Cette dernière estime les durées de vie des systèmes et équipements tandis que le carnet d'entretien présente les fréquences et le type d'entretien pour atteindre la durée de vie anticipée. ▶

Inspectez votre copropriété de la toiture au sous-sol



Par Marc Boyer
Groupe MB
Partenaire de LaucAndrique

Le plan d'inspection préventive est un complément à un plan de gestion de l'actif du syndicat et est un outil essentiel pour le syndicat afin d'assurer une gestion adéquate. Il permet d'assurer la pérennité de l'immeuble par l'implantation de programmes d'entretien efficaces.

Tout au long de l'année, des inspections sur divers équipements de votre immeuble se doivent d'être effectuées. Maintenant que l'automne est à notre porte, voici quelques points de repère qui vous aideront à faire le tour de votre immeuble pour être prêt à affronter l'hiver.

Toiture :

- Il est important de faire une inspection de votre toiture. Les vents violents de l'été ont pu endommager certains bardeaux ou autres éléments métalliques.
- Dans le cas d'un toit plat, voyez à ce que rien n'obstrue le drain et la crêpine.
- Vérifiez l'état de la cheminée et la faire ramoner.
- Nettoyez les gouttières et vérifiez ses ancrages.
- Si vous avez remarqué des barrages de glace l'hiver dernier, assurez-vous que l'entre toit est bien isolé et que la ventilation est adéquate. Tentez de détecter des têtes de clou rouillées ou des cernes d'eau le long de la charpente ou sur le contre-plaquage.



Murs extérieurs et enveloppe du bâtiment

- Assurez-vous que les margelles sont dégagées et que le drainage est approprié
- Les conduits de sécheuses et les bouches d'aération doivent être dégagés
- Inspectez la fondation afin de détecter des fissures. S'il y a lieu, les colmatez pour prévenir toute infiltration d'eau
- Votre revêtement extérieur doit être en bon état et bien fixé au bâtiment pour affronter les vents d'hiver
- Colmatez les ouvertures dans les parements extérieurs pour éviter l'intrusion de petits animaux (écureuils, chauve-souris, etc.) ou d'insectes.

Portes et fenêtres

- Corrigez au besoin le scellant extérieur autour des portes et fenêtres. Bien que peu coûteux et facile à exécuter, le calfeutrage est souvent négligé ou minimisé de la part des administrateurs.

Autour et à l'intérieur de votre copropriété

- Enlevez la végétation envahissante autour des unités de climatisation et/ou de chauffage. Une unité qui a plus de 5 ans devrait être vérifiée chaque année par un spécialiste.
- Vérifiez la solidité des garde-corps et mains courantes.
- Si vous avez un vide sanitaire, il est important de s'assurer d'une bonne ventilation et d'une température constante.
- Assurez-vous qu'un plan d'évacuation des occupants en cas d'incendie est en place et révisez les dispositifs de verrouillage des portes et fenêtres pouvant servir d'issue de secours.
- Il serait dommage que votre génératrice vous laisse tomber à une température de -20°C
- Vérifiez l'état de votre chauffe-eau. Il doit être changé tous les 10 ans.



- • Le syndicat doit s'assurer que les tuyaux d'alimentation flexibles pour les laveuses et les lave-vaisselle seront remplacés tous les 5 ans. Les tuyaux en plastique ou en caoutchouc devraient être remplacés par des tuyaux flexibles avec armature métallique.

- Demandez à une firme spécialisée de vérifier votre système d'alarme incendie et des détecteurs CO2 dans les garages. N'oubliez pas de demander votre certificat de conformité annuel.
- Qui n'a pas eu de porte de garage défectueuse au milieu de l'hiver?
- Dans l'éventualité que votre porte de garage soit défectueuse au mois de janvier prochain, avez-vous vérifié l'état de votre système de chauffage pour prévenir le gel de tuyau?
- Votre système de ventilation doit être prêt à affronter l'hiver, rien de mieux que de changer vos filtres qui ont accumulé poussières et pollens durant tout l'été.
- Petit détail important, avez-vous renouvelé votre contrat de déneigement?

Il est important de rappeler que vos entrepreneurs doivent être qualifiés et avoir les assurances responsabilité adéquates pour le travail que vous leur demandez d'effectuer. ►

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

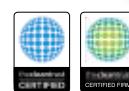
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > Nettoyage et restauration de bâtiment
- > Rénovation et construction après sinistre
- > Séchage restauratif (Dégât d'eau)
- > Décontamination

NUMÉRO D'URGENCE
514.373.6744



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
www.rsbsspecialistes.net



RBQ 5588 7921 01





SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement

Fini les infiltrations d'air

- **FENÊTRES NEUVES EN FIBRE DE VERRE :**

La dernière fenêtre que vous installerez

500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUISTE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation

Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE

FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

J'ai bonne conscience, je recycle!



Par Jocelyn Bédard
Président Groupe Fenestra

- J'ai bonne conscience je recycle :
« J'ai mis mon bac vert au chemin »

- Que veut vraiment dire recycler?

Savez-vous où vont vos vieilles voitures, vos vieilles lumières de Noël, les fenêtres que vous remplacez?

Saviez-vous aussi que la matière première pour créer ces articles n'est pas inépuisable?

Chaque semaine, vous faites un tri de vos articles. Une bouteille par-ci du carton et du papier par là et on se dit « j'ai fait ma part ». Ce qui se passe en réalité aurait avantage à nous faire réfléchir sur nos habitudes de vie.

Nous pensons que la bouteille que nous jetons nous revient en bouteille, que les boîtes de conserve nous reviennent en boîte de conserve, eh bien non. Seul le carton est recyclé et seulement s'il n'est pas souillé, ce qui est improbable parce que placé dans les bacs, ils sont souvent placés en vrac avec les autres éléments dans les bennes.

La plupart des articles envoyés au recyclage sont soit enfouis ou envoyés dans d'autres pays pour y être recyclés dans des conditions non salubres ainsi que polluantes et le produit final est conservé pour leur propre utilisation.

Le marché noir du recyclage est une des plus grandes éco-nomies mondiales, il coûte moins cher de vendre le conteneur d'aluminium à la Chine pour qu'il soit acheminé là-bas que de le transformer ici. Même chose pour tous les métaux. Donc de penser que ce dont nous nous débarrassons sera recyclé et que nous pouvons avoir bonne conscience est une histoire que nous nous racontons.



Pour prévenir ce gaspillage, il faut penser de façon holistique à partir de la conception d'un produit pour qu'il soit durable, réparable et recyclable. De voir si nous avons vraiment besoin de cette nouvelle merveille qui est à vendre pour remplacer celle que nous avons déjà et qui fonctionne toujours ou coûte plus cher à réparer qu'une neuve.

Tenter de voir s'il n'y a pas une solution pour donner une autre vie aux produits que nous avons présentement, et ce même à cout égal. Globalement nous en sortirons gagnant en tant que société.

L'avantage du reconditionnement de ce que nous possédons répond exactement à la définition de ce qu'est le Développement durable. Un terme galvaudé a clarifié.

Le développement durable :
(anglais : « sustainable development » qui peut aussi être traduit en français par développement soutenable)

Est une conception du bien commun. Considérée à l'échelle de la planète, cette notion vise à prendre en compte, outre l'économie, les aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme.

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Bonne réflexion ▶

À lire : Junkyard Planet

L'entretien professionnel des planchers

Les entreprises, les gestionnaires immobiliers et les syndicats de copropriété (condos) consacrent des sommes importantes pour le revêtement des sols de leurs immeubles ou espaces à bureaux, comme le tapis et le vinyle. Une excellente façon de conserver plus longtemps et même de prolonger leur vie utile est d'opter pour un programme d'entretien complet. Un programme d'entretien professionnel comporte quatre étapes pour l'entretien des planchers.



Par François Carmichael,
Jan-Pro du Québec

La première est la **PRÉVENTION**. La prévention vise à empêcher la saleté de pénétrer dans un immeuble, afin de limiter les dommages causés aux surfaces. Un grain de sable moyen contient 30 rebords tranchants et ponce une surface comme du papier sablé de grade 120. De 80 à 90 % de la saleté qui se retrouve dans un immeuble ou un bureau provient du trafic des pieds. Tout ce que vous pourrez faire pour diminuer la quantité de souillures qui s'introduit dans un immeuble va diminuer le temps qu'il faut pour les nettoyer.

Inévitablement, peu importe les efforts que vous ferez, les souillures vont finir par entrer et il devient important d'enlever ces souillures sur une base **QUOTIDIENNE**. Sur les tapis, on passera l'aspirateur et sur les surfaces rigides, on privilégiera l'emploi d'une vadrouille, d'un balai, d'un aspirateur ou d'une machine rotative.

Après avoir contenu la saleté à l'extérieur et retiré celle qui a réussi à pénétrer, il est temps d'assurer l'entretien **INTÉRIMAIRE**. L'intérim permet de rehausser l'apparence d'une surface. L'entretien intérimaire d'un tapis comprend l'utilisation de techniques à sec (mousse ou poudre) ou de surface (bonnet). Ces techniques vont redresser les fibres du tapis et enlever les taches en surface. Pour les surfaces rigides, on parle de brunissage, de polissage, de récurage et de décapage à sec. Elles redonnent un aspect brillant



ou mat aux surfaces, en attendant une intervention en profondeur.

La dernière étape d'un programme d'entretien professionnel est la **RESTAURATION**. Pour les tapis, on utilise l'extraction à l'eau chaude ou à la vapeur. Elle permet de redonner aux tapis leur aspect originel, en enlevant les souillures en profondeur, en redressant les fibres textiles et en retirant les taches. Pour les surfaces rigides, on a recours au surfaçage (décapage et cirage), qu'il ne faut pas confondre avec un récurage. Un surfaçage complet comprend le décapage des couches de protection précédentes afin d'atteindre le matériel de base (vinyle, pierre naturelle, etc.). Par la suite, on prendra soin de neutraliser la surface avant d'appliquer les couches de protection, en appliquant deux couches de base et 3 couches de protection.

► Rappelez-vous qu'un programme d'entretien professionnel pour les planchers comprend 4 étapes :

1. La prévention (garder les souillures à l'extérieur)
2. Le quotidien (retirer les débris et la poussière qui entrent dans votre immeuble)
3. L'entretien quotidien (Techniques à sec pour maintenir l'apparence des planchers)
4. La restauration (Nettoyage en profondeur pour assurer la durée de vie utile) ▶

Source : www.issa.com

Professional floor care

Businesses and property managers spend a fortune on floor covering. A cost effective method of preserving and expanding the value of these investments is to implement a professional floor care program. There are 4 phases in a professional maintenance program for your floors.

The first is **PREVENTATIVE**. Stop soil from coming into the building so it does the least amount of damage to the floors. The average grain of sand has 30 cutting edges that polish like a 120 grade sand paper. 80 to 90% of that soil walks in with foot traffic. So, anything you can do to stop that soil outside the building, lower the amount of cleaning it takes inside of the building.

No matter what measures you make in place, soil will get in. It is then important to remove that soil on a **DAILY** basis. On carpet, it is done with vacuuming. On hard surfaces, you can use dust mopping, sweeping or vacuuming as well as scrubbing.

Once you stopped soil from entering the building and remove what came in, it is time to **INTERIM** maintenance your floor. Interim maintenance enhances the appearance of the surface. Interim maintenance procedures on carpet would include things like encapsulation, dry foam cleaning, dry compound cleaning, as well as bonnet cleaning. These techniques will brush and groom carpet fibers. On hard surfaces, you will either use burnishing, top scrubbing and recoating, as well as chemical free stripping. These techniques will provide a shiny or a matte floor finish, depending on the needs.

The final step in your program is **RESTORATIVE** maintenance. On carpet we use hot water extraction. This technique will remove deep down debris and remove stains from carpet. On hard surfaces, restorative maintenance is stripping and finishing. The proper stripping and waxing technique starts with removing the old coatings, then neutralising the surface and finally, applying two coats of primer, followed by an additional three coats of protection.

Remember, when you put in together a professional floor care program, there are four components:

1. Preventative (stopping the soil from entering the building)
2. Daily (removing the dry soil that enters the building on a daily basis)
3. Interim (maintaining a clean appearance of the floor)
4. Restorative (restoring the floor as much as possible to its original stage) ▶

Source : www.issa.com

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

10, Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

Téléphone : (514) 395-2483
Télécopieur : (514) 392-7766
Courriel: richardlavoie.avocat@bellnet.ca

Assurance Copropriété
Police adaptée aux syndicats membres

GROUPE
Patrick Ménard
ASSURANCES

Patrick Ménard, Président
Courtier en assurance de dommages
450 471-8804 ou 1 800 363-1736



L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien

Un programme d'assurances adapté aux besoins spécifiques des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeuble en copropriété

**Assurance
Copropriétés**



Êtes-vous vraiment protégé
contre **toutes les éventualités ?**

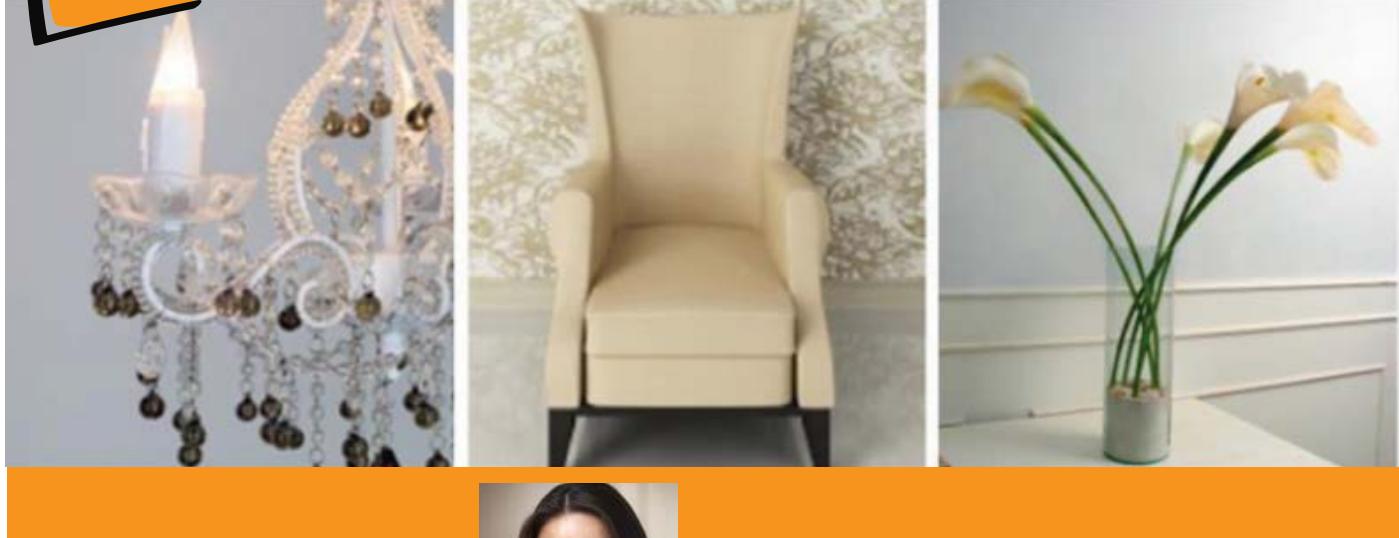
Mieux vaut prévenir !



Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

» Chez Racine et Chamberland, nous avons
des **solutions d'assurance** pour vous.

Bernard Bousseau, M.B.A.
Téléphone 514.723.8078
Cellulaire 514.998.5437
bbousseau@racinechamberland.com



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Comment aménager un petit espace en 5 étapes

Plusieurs d'entre vous avez choisi votre condo par rapport à la localisation. Souvent pour bénéficier d'un emplacement de choix à prix abordable il y a des sacrifices à faire. Plus souvent qu'autrement l'espace est le premier.

Voici donc des conseils déco pratiques pour aménager votre espace en 5 étapes faciles.

1- Le choix des couleurs

Souvent les condos sont construits à aires ouvertes. Il y a souvent une seule pièce pour la cuisine, l'espace repas ainsi que le salon. Afin de ne pas s'étourdir de multiples couleurs vous allez opter pour une couleur unique, de préférence pâle et neutre. Cela donne un effet de grandeur à la pièce et vous permet de vous amuser avec les accessoires et les objets décoratifs afin d'ajouter des touches de couleurs qui vont personnaliser votre décor.

2- Créer des zones

Afin de donner l'illusion que notre espace est plus grand qu'il l'est en réalité il est important de créer des zones spécifiques à chaque besoin. Par exemple afin de séparer l'espace repas du salon vous allez créer une zone chaleureuse au salon avec une carpette et un mobilier adéquat afin que l'espace salon se démarque de l'espace repas. Les items déco, cadres et autres, seront également localisés dans cet espace afin de créer un salon en soi. Il n'est pas nécessaire de remplir tous les espaces. Les pieds carrés libres permettent une meilleure circulation entre les zones et rendent l'illusion de grandeur plus visible.

Il est aussi important de garder un espace respectable entre la cuisine et le coin repas afin de pouvoir circuler librement autour de la table et de rendre le service plus facile.

3- Mobilier

Afin de définir les zones plus facilement, il est important de bien choisir son mobilier. Souvent nous voulons maximiser notre confort ou nos réceptions en optant pour de gros meubles.

bles. Par exemple au salon nous allons opter pour un gros sofa sectionnelle confortable ou l'on peut relaxer et où les amis peuvent venir écouter un match quelconque à la télé. Ou encore pour l'espace repas nous allons choisir une longue table pour mieux recevoir.

Il est important de choisir son mobilier en fonction de l'espace disponible et de vos habitudes quotidiennes plutôt que les occasions de recevoir. Des meubles trop imposants dans une pièce donnent l'impression qu'elle est trop petite et ce décor peut devenir suffocant.

Pour le salon, opter pour des ottomans ou des banquettes pour de l'assise supplémentaire est une belle façon de ne pas surcharger la pièce. Ce sont des options moins imposantes qui souvent offrent du rangement supplémentaires qui facilite le désencombrement de l'espace.

Pour l'espace repas optez pour une table munie de rallonges pour ces soirées ou vous avez besoin de plus d'espace. Une table ronde est aussi une option qui souvent permet un meilleur positionnement afin de pouvoir laisser plus de place pour circuler.

Plusieurs compagnies offrent des modèles plus petits et pratiques parmi leur collections. Plus petit ne veut pas dire moins confortable. Il est important de bien magasiner ses meubles et de les essayer avant de les acheter afin de s'assurer du confort de chacun.

4- Épurer

Afin de maximiser l'espace dans votre condo il est primordial d'épurer. Dans ces petits espaces il faut être créatif. Comme mentionné précédemment nous ne sommes pas obligé de remplir tous les espaces. Gardez les bibelots au minimum et créez-vous des espaces de rangements de tout genre. Si les divisions du condo sont faites telles que vous pouvez vous créer par exemple une armoire encastrée à porte fermée, vous pourrez ranger une multitude d'article sans encombrer l'espace. Plusieurs meubles offrent aussi du rangement supplémentaire tel, ottomans, tables de salon, meuble télé etc... Les items à

l'abri des regards vous permettent de garder votre petit espace bien rangé et une fois de plus lui donner une impression de légèreté.

Vous pouvez aussi laisser aller votre imagination en ajoutant du rangement mural mais assurez-vous toujours de garder les tablettes ou autres arrangements bien ordonnés, par exemple dans des boîtes décoratives afin de ne pas surcharger le décor au lieu de l'épurer.

5- Point focal

Afin de rendre votre décor plus raffiné il est aussi important d'ajouter un point focal aux différentes zones. Ce point d'intérêt donne le ton au décor et le rend unique. Si vous n'avez aucun élément architectural dans votre condo comme un foyer par exemple, ou une fenestration imposante donnant sur une vue unique, il est important de se créer un point focal avec une pièce unique. Que ce soit un meuble particulier, un cadre ou un miroir. Le coup d'œil va aller directement à cet objet qui va relier tout votre décor en un ensemble et le rendre à votre image.

Dans les petits espaces les miroirs sont toujours privilégiés car ils reflètent la lumière et aident à agrandir l'espace.

Alors amusez-vous avec votre décor et prenez plaisir à feuilleter les revues de décoration afin de déterminer le style qui vous ressemble le plus!

Et surtout n'oubliez pas que de demander conseil à une spécialiste déco peut souvent vous faire sauver temps et argent! Elle pourra vous aider avec toutes vos solutions de rangement, l'agencement de vos couleurs, le shopping de vos meubles pratiques et versatiles ainsi que créer l'effet WOW dont vous serez fier. Votre condo est votre endroit privilégié qui vous permet chaque jour de vous reposer et de vivre de bons moments à l'extérieur du stress quotidien. Il doit être invitant et à votre image!

Bonne déco! ▶




ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Le Couédic, ing.
Président

4 - 2150 Lajoie, Sherbrooke (Québec) J1J 2B5
Tél.: 514 668 6100 | ericlc@hotmail.com

Eric Le Couédic a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergie estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.

Voici sommairement ses champs d'expertise :

- Analyse des factures d'énergie;
- Audit énergétique (éclairage, ventilation, chauffage, climatisation,...etc);
- Bilan aéraulique;
- Analyse de ventilation;
- Estimation des projets d'économies d'énergie.

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

Services d'entretien pour votre copropriété, votre entreprise commerciale ou vos bureaux



Fiable



Abordable



Digne de confiance

- Des équipes dédiées vous fournissent une propreté constante
- Créez votre propre horaire de nettoyage
- Traitez directement avec le propriétaire de la franchise Jan-Pro - obtenez un travail bien fait à chaque fois
- Vous n'aurez plus besoin de chercher un nouveau contracteur pour votre ménage

- Des prix compétitifs
- Votre bureau - votre budget, ne payez que pour ce dont vous avez besoin
- Des plans flexibles pour les petits bureaux, les magasins de vente au détail, cliniques médicales et les plus grandes surfaces

- Tous les membres de l'équipe sont sélectionnés avec soin
- Des vérifications des antécédents criminels sont effectuées avant le début des travaux
- Équipe en uniforme
- Cautionnés et assurés, conformes à la CSST et le CPEEP
- Sécurité et procédés mesurables font toute une différence...

Satisfaction Garantie

Des propriétaires-opérateurs en entretien ménager qui font toute la différence.

Faites comme plus de 2000 clients comme Desjardins, Jean Coutu et de nombreux syndicats de copropriété qui ont choisi **Jan-Pro** pour améliorer la qualité de leur environnement de travail et de leurs copropriétés, en éliminant les risques pour la santé pour leurs personnels et leurs résidents, en protégeant la valeur de leurs investissements et leurs immeubles, en contribuant au développement durable et ce, à prix concurrentiel.

Ensemble, on fait bon ménage!

Appelez Jan-Pro aujourd'hui au 1.877.903.0800 et obtenez le nettoyage que votre bureau mérite.

www.jan-pro.ca

L'importance de bien choisir l'entrepreneur peintre?

Par Nicolas Desjardins
MonPeintre.ca

Cherchez-vous une équipe de peintres professionnelle, fiable, polie, respectueuse et ponctuelle?

Lorsque vient le temps de restaurer les peintures intérieures ou extérieures de votre immeuble, le choix du bon entrepreneur est crucial. Pour choisir un entrepreneur peintre, voici les principales étapes et conditions d'un choix gagnant :

1- Liste d'entrepreneurs potentiels

La première étape est de tenter de trouver un minimum de trois entrepreneurs potentiels qui pourront vous faire une soumission écrite. Si le syndicat de copropriété est géré par un gestionnaire indépendant, celui-ci aura aussi accès à une base d'entrepreneurs avec qui il a fait affaire dans le passé et à qui il peut faire confiance. Le CAA-Habitation offre aussi un répertoire d'entrepreneurs qui ont subi plusieurs examens de qualité et de contrôle pour détenir la certification CAA-Habitation. Il y a toujours les outils traditionnels comme les pages

jaunes ou bien les répertoires internet qui vous feront travailler un peu plus pour s'assurer des compétences du candidat, mais qui peuvent être une bonne façon de dénicher un bon entrepreneur.

2- L'entrepreneur Peintre

Pour commencer la relation d'affaires avec un entrepreneur, plusieurs signes avant-coureurs peuvent vous permettre de trouver l'entrepreneur adéquat. Un entrepreneur qui arrive en retard au premier rendez-vous risque de manquer de ponctualité lors de vos travaux. Est-ce que son attitude vous convient? Est-il aimable et courtois? Est-il facilement joignable? Semble-t-il davantage préoccupé par le montant de la soumission que par le détail des travaux? Est-il en mesure de vous démontrer son expérience? A-t-il un portfolio ou des références d'anciens clients dans votre secteur? Finalement, méfiez-vous des entrepreneurs qui vous demandent un dépôt et qui se disent prêts à commencer les travaux le lendemain matin. Habituellement un entrepreneur de qualité a un agenda assez occupé.

3- Les associations professionnelles et la CCQ

Un entrepreneur spécialisé en peinture doit absolument détenir une licence en règle de la Régie du Bâtiment du Québec (www.rbq.gouv.qc.ca).



Votre univers

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

- Lorsqu'il s'agit de la peinture des parties communes et surfaces extérieures d'une bâisse et que la transaction se fait entre le syndicat de condo et l'entrepreneur il est obligatoire que l'entrepreneur soit un employeur enregistré à la Commission de la Construction. Il est difficile de vérifier si celui-ci a son numéro d'employeur puisque la CCQ ne donne pas cette information, mais par contre vous pouvez demander une preuve en annexe de la soumission. Les peintres qui travailleront sur votre projet devront aussi détenir leur certificat de compétence émis par la CCQ.

Finalement, vous pouvez aussi vérifier si l'entrepreneur a fait l'objet de plainte auprès de l'Office de la Protection du Consommateur (www.opc.gouv.qc.ca).

4- La soumission et le contrat

Il est important d'exiger une soumission écrite de son entrepreneur. Se fier à la parole de son entrepreneur est l'erreur la plus fréquente lors de litiges présentés à la cour des petites créances. Une soumission devrait être très détaillée pour faire face à toute éventualité lors des travaux. Il est très important de bien évaluer votre besoin avant de contacter l'entrepreneur. Il est facile de s'embarquer dans des extras inutiles lorsque l'entrepreneur est un bon vendeur. Magasiner les matériaux avant de rencontrer son entrepreneur est un bon moyen de déterminer nos besoins. Il est aussi important de se fixer un budget réaliste et de réévaluer celui-ci si nécessaire lorsque les trois soumissions sont complétées. Par la suite, le contrat devrait être semblable à la soumission écrite si celle-ci est bien détaillée. Le contrat devrait inclure toutes les modalités de paiement, la description détaillée des travaux, les coordonnées de l'entrepreneur, le détail des garanties et les exclusions.

5- Les assurances

Vous pouvez exiger une preuve d'assurance de votre entrepreneur. Celle-ci devrait couvrir les accidents du travail et une assurance de responsabilité civile couvrant tous les travailleurs. Le minimum est de 1 million de dollars, mais la norme est maintenant de 2 millions de dollars.

Une bonne planification et recherche pour un projet de petite ou grande envergure est toujours essentielle pour réaliser des travaux réussis. ▶

Bonne peinture!

Nicolas Desjardins
MonPeintre.ca
514-700-1935



*Le gardien de
votre confort*



 **Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)



**Résidentiel Commercial Industriel
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS**

www.calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

CONDO énergie

Par Simon Lacharité, ing. CEM



L'utilisation d'une minuterie sur le système d'apport d'air frais : Pas une bonne idée!



Les frais de copropriété font régulièrement l'objet d'étude pour s'assurer que le syndicat en fait bon usage. Il arrive souvent que les coûts d'énergie représentent une part importante du budget d'opération. Une analyse sommaire permet de remarquer qu'une grande partie de ces coûts sont attribuables aux systèmes de ventilation qui achemine l'air dans l'édifice. Tout le monde se pose la question suivante : Est-il possible de minimiser cette dépense ?

Un raisonnement simpliste dictera qu'en arrêtant le système de ventilation à l'aide d'une minuterie, le système n'apportera plus d'air dans l'édifice, et celui-ci n'aura plus besoin d'être tempéré, donc il en résultera une diminution importante des coûts énergétiques.

Je réponds que dans ce cas, que un et un fait un car nous sommes en présence d'une situation d'effets croisés

Il est indéniable que l'arrêt du système de ventilation générera une économie d'énergie importante, cependant, il est présent pour des raisons cruciales. L'une de celles-ci est que le système de ventilation des corridors sert à fournir les débits d'air extérieur requis aux logements.

Selon le Code National du bâtiment, les tours d'habitation appartienne au groupe C, et selon l'article 6.2.2.1-2 de ce code, *À l'exception des garages de stationnement visés par l'article 6.2.2.3, les débits auxquels de l'air extérieur doit être fourni aux pièces et aux espaces d'un bâtiment ne doivent pas être inférieur aux débits exigés par la norme AINSI/ASHREA-62 « Ventilation for acceptable indoor air quality ».*

La norme AINSI ASHREA 62 recommande un taux de ventilation minimum et elle recommande que la ventilation soit fonctionnelle lorsque l'espace est occupé.

► L'utilisation d'une minuterie ne permet pas de déterminer la présence ou non d'occupant dans le bâtiment. De plus, il semble très peu probable qu'il n'y ait aucun occupant dans un édifice de condominium à un moment précis déterminer par un horaire.

De plus, plusieurs études vont dans le même sens. L'arrêt des systèmes de remplacement d'air, c'est-à-dire la ventilation des corridors, dans un édifice d'habitation procure les effets croisés négatifs suivants, dont en voici quelques exemples :

- Lorsque la ventilation des corridors est arrêtée, la pression de l'air des corridors devient négative, et favorise (dans le cas du démarrage d'un des ventilateurs d'évacuation comme : hotte de cuisinière, ventilateur de salle de bain, sécheuse), l'échange de senteur entre les logements.
- Aussi lors d'arrêt de la ventilation des corridors, au lieu de provenir du corridor, l'air de remplacement tiré par les ventilateurs d'évacuation des logements, provient des fissures des prises électriques des murs extérieurs, des fissures dans les fenêtres, etc. Cette pratique fait en sorte qu'en hiver, le copropriétaire doit assumer des frais supplémentaires de chauffage de l'air arrivant de l'extérieur, à -20 degrés, plutôt que du corridor à 19 degrés. Ainsi, les coûts d'énergie des aires communes économisés, sont payés individuellement par les copropriétaires..
- La pression négative contribue, sur une longue période, à endommager l'enveloppe thermique du bâtiment et à entraîner de futures dépenses majeures.

Et pour simplifier l'interprétation des codes, dans certaines municipalités, comme Montréal, l'arrêt des systèmes de ventilation est interdit dans la réglementation. Selon l'article 31-6 du règlement 97-068 de la ville de Montréal, « *Les installations de ventilation mécanique exigées doivent être en fonction continûment durant les heures d'occupation des pièces et des espaces du bâtiment.* ».

Cette série de codes, d'études et de règlement devraient vous décourager d'utiliser une minuterie pour économiser des coûts énergétiques.

**Plusieurs études vont dans le même sens.
L'arrêt des systèmes de remplacement d'air,
c'est-à-dire la ventilation des corridors, dans un
édifice d'habitation procure
des effets croisés négatifs.**

Ne pouvant emprunter cette avenue pour minimiser l'impact de vos coûts d'énergie sur le budget d'opération, vous pouvez consulter des entreprises qui ont développées une expertise dans les solutions

adaptés à la situation des tours d'habitation, tel que Fusion Énergie inc. Le personnel de Fusion Énergie se fera un plaisir de faire une évaluation de votre consommation d'énergie et de vous proposer une solution qui saura répondre à vos attentes tout en rencontrant les normes et les codes en vigueur. ►

Étude de référence dans l'article :

*Pierre Lajoie M.D. FRPCPC, et al. La ventilation des bâtiments d'habitation: Impact sur la santé respiratoire des occupants, Institut national de santé publique du Québec, février 2006, ISBN-13 : 978-2-550-47399-2
Canmet Énergie, Guide de recommissionning (RCx) pour les propriétaires et les gestionnaires de bâtiments, Ministre de Ressources naturelles Canada, Septembre 2008, ISBN 978-1-100-10035-7*



**Au service
de la copropriété**

**450 468-2033
1 800 267-2033
sylvain@miroconstruction.com**

Le Laurier de l'Île Paton

Sur les berges de la rivière des Prairies, Le Laurier de l'Île Paton est une copropriété de prestige construite en 1987 sur un terrain de 112 158 pieds carrés. En raison de la qualité de sa construction et de l'aménagement du terrain, cet immeuble se classe parmi les mieux perçus de la région et c'est un site qui assure à ses résidants quiétude et sécurité.



Localisé au 4470-4480 Promenade Paton sur l'Île Paton, Le Laurier est situé à quelques kilomètres des autoroutes 13 et 15, dans l'arrondissement Chomedey à Laval. L'île doit son nom à M. Hughes Paton, homme d'affaires originaire d'Écosse et propriétaire d'un majestueux manoir construit en 1886 sur l'Île Paton.

Les 120 appartements réparties sur 12 étages, comprennent de luxueuses unités et 5 villas offrant une exposition sud face à la rivière des Prairies ainsi qu'une vue panoramique de la ville de Montréal. Ces condominiums sont constitués d'un nombre de pièces - 3½, 4½, 5½ - avec une superficie de 831 à 1532 p.c. et chacun bénéficie d'un balcon, un patio ou une terrasse. Les copropriétaires disposent d'une piscine extérieure chauffée et ceinturée d'espaces verts, d'arbres et de fleurs.





Le syndicat des copropriétaires du Laurier, en partenariat avec CondoMarketing, s'est muni d'un site internet - www.lelaurierdelilepaton.net - afin d'offrir aux résidants un moyen de consultation et de communication efficace, rapide et transparent. Ces informations pertinentes sont utiles à la vie communautaire au sein de l'immeuble. Nous contribuons au virage environnemental tout en profitant d'une économie de papier.

- Le Conseil d'administration est formé de cinq administrateurs et tous sont copropriétaires. Au cours des dernières années, les administrateurs qui se sont succédés ont poursuivi le développement du Laurier de façon à promouvoir une qualité de vie exceptionnelle dans un contexte de fierté, tout en respectant une grande rigueur de gestion financière. La planification d'un fonds de prévoyance adéquat suffit aux dépenses importantes de réparation et de remplacement pour l'avenir. L'organisation compte sur la présence d'un concierge résidant qui répond minutieusement aux besoins quotidiens des copropriétaires.

Le Conseil d'administration du Laurier, en collaboration avec Fusion Énergie, a effectué un projet d'économie d'énergie substantielle, ce qui a eu pour effet de réduire ses dépenses énergétiques, tout en assurant le confort, l'efficacité et la tranquillité d'esprit des gestionnaires et des occupants. Ce projet permettra d'augmenter la valeur des copropriétés. De plus, il a apporté un geste concret pour l'environnement en réduisant son empreinte écologique. La solution consistait à planter un système de commandes centralisées pour adapter le bâtiment à son environnement et le rendre performant en tout instant.



Le Laurier Île Paton, Laval



► Nous retrouvons au Laurier :

- Un système téléphonique de contrôle d'accès
- Un hall d'entrée imposant
- Deux ascenseurs adjacents
- Des portes automatisées pour l'accès aux garages
- Deux étages de stationnements superposés
- Des stationnements extérieurs pour visiteurs
- Des cases de rangement au niveau des garages
- Une salle communautaire invitante
- Une bibliothèque appréciable
- Une petite salle d'exercices
- Un sentier piétonnier longé d'aménagements paysagés
- Des terrains de tennis et un parc récréatif

Pour en connaître davantage sur Le Laurier de L'Île Paton contactez-nous par courriel à l'adresse suivante :

[- lelaurier@bellnet.ca](mailto:lelaurier@bellnet.ca) - ►

L'entretien ménager des espaces communs de votre copropriété : une dépense ou un investissement?



Par François Carmichael,
Jan-Pro du Québec

Vous êtes administrateurs responsables et devez choisir entre deux propositions pour l'entretien ménager de votre copropriété. Vous remarquez une légère différence de prix entre ce que vous croyez être deux propositions comparables. Votre première réaction est de vérifier s'il n'y a pas de clauses particulières expliquant la différence et êtes tenté de choisir celle qui coûte le moins cher, croyant que les deux compagnies possèdent la même perspective (expérience et expertise) pour évaluer vos besoins. Et s'il y avait effectivement une différence, une différence qui ne s'explique pas uniquement par le prix? Pour répondre à cette possibilité, nous devons nous demander pourquoi on fait de l'entretien ménager? Quels sont les piliers de l'entretien ménager?

Premièrement, nous nettoyons pour améliorer la santé, mais qu'est-ce que cela vous donne? Utiliser la toute dernière technologie? Un outil performant ou une solution de nettoyage utilisée dans les hôpitaux? D'accord, mais ça demeure insuffisant. Et comment traduire nettoyer pour améliorer la santé dans une copropriété? Pourquoi ne pas parler de contamination croisée? Saviez-vous que les gens transportent sur eux des germes qui sont déposés sur les surfaces avec lesquelles elles entrent en contact (poignées de porte, boutons d'ascenseur, interrupteurs, etc.)? Et si par mégarde, vous ou vos visiteurs contractiez une maladie qui vous cloue (les clouerait) au lit pendant plusieurs jours, quelles seraient vos pertes de revenus (salaires)? Dans une copropriété comptant une vingtaine de résidents, à combien évaluez-vous les coûts annuels? Il y a plus dans l'entretien ménager que les simples coûts. Des techniques d'entretien professionnelles, des outils performants et des produits de nettoyage efficaces contribuent à éliminer les risques pour la santé de votre milieu



de vie et à vous faire économiser sur la gestion des plaintes, les coûts de santé et les absences au travail.

Deuxièmement, nous nettoyons pour préserver, protéger et prolonger les actifs des copropriétés. Les copropriétés dépensent une fortune pour remplacer les revêtements de sol, pour l'achat de nouveau mobilier, acquérir de nouveaux équipements, décorer, rénover ou construire un nouvel immeuble. Qu'adviendrait-il si une procédure de nettoyage incomplète, un outil inadapté ou un produit de nettoyage abimait ces investissements? Avez-vous déjà vu de la poussière abrasive, un produit corrosif ou un outil défraîchi dans la garde-robe de votre concierge? Un programme d'entretien de plancher professionnel devrait **1) Prévenir** l'entrée de débris dans votre emplacement; **2) Enlever** les débris et souillures sur une base quotidienne; **3) Maintenir** la surface à un niveau approprié (tapis, vinyle, céramique, etc.); **4) Restaurer** la surface pour lui redonner son aspect original. Ici encore, comment traduit-on un programme d'entretien professionnel en termes financiers? Un exemple : un programme d'entretien professionnel peut doubler la durée de vie utile d'un tapis, ce qui se traduira par d'importantes économies à votre budget d'entretien.

► **Troisièmement**, un programme d'entretien ménager va contribuer à améliorer votre image. Comme clients, nous nous faisons rapidement une idée d'une entreprise basée sur l'apparence des lieux, que ce soit un magasin de détail, un concessionnaire automobile, un bureau de professionnels ou un centre médical. Êtes-vous conscient de l'impact de l'apparence de votre copropriété? Savez-vous que 94 % des gens éviteraient de faire affaire avec une entreprise s'ils y trouvaient des toilettes malpropres? Que se passe-t-il dans la tête d'un client lorsqu'il entre dans un centre d'achat mal entretenu, voit la poussière rouler sur le plancher dans une salle d'attente ou doit rincer ses ustensiles dans un restaurant? La plupart ne reviendront pas! Combien de plaintes recevez-vous à cause de l'apparence négligée de votre copropriété? Est-ce que votre programme d'entretien en serait responsable?

Finalement, un programme d'entretien professionnel influence la sécurité des lieux et de ses occupants. L'utilisation de microfibre à code de couleurs ne se limitera pas à minimiser

les risques de contamination croisée, mais aussi, fera en sorte que la lingette qui sert dans la toilette ne servira pas également sur votre téléphone ou dans votre micro-onde! Un bon programme d'entretien ménager contribue à améliorer un environnement de travail, diminue les risques de chute et repose sur des techniques et des protections appropriées pour les occupants de votre copropriété.

Avec tous ces avantages, il est plus facile de comprendre que l'entretien ménager est loin d'être un coût. C'est plutôt un investissement rentable : un investissement dans la santé des personnes, un investissement dans les investissements des copropriétaires, un investissement dans l'image des immeubles et un investissement dans la sécurité des occupants. Ne tentez pas d'économiser quelques dollars sur votre budget d'entretien ménager en négligeant ces économies importantes. Un programme d'entretien professionnel procurera des dividendes à votre copropriété, et ce, à plusieurs niveaux. ►



www.h2o.ca

Région de Montréal
514 612-0488

Ottawa - Gatineau
613 789-4020

Depuis 1991, H2O est le chef de file dans la gestion de la surveillance et du sauvetage ainsi que des loisirs dans l'est du Canada.

Nous offrons un service saisonnier et à l'année pour les piscines, les centres sportifs et centres de mise en forme, les centres de loisirs, les plages et autres installations récréatives. Notre clientèle est composée d'hôtels, associations de copropriété (condominiums), municipalités et entreprises de gestion immobilière.

- Gestion de piscines intérieures/extérieures
- Gestion de centres sportifs et de loisirs
- Réparations et matériel de piscine et centre sportifs
- Location des sauveteurs

H2O offre une variété de cours de mise en forme et des cours aquatiques pour nos clients, nos employés et le public en général.

- Cours de mise en forme
- Formation en sauvetage
- Formation en secourisme et RCR
- Renouvellements de brevets

Contactez-nous aujourd'hui pour plus d'informations!
info@h2o.ca

NOUVEAU!
Tarifs préférentiels
COPROPRIÉTÉ



Notre rêve...
la ville
devenue
jardin

MEUBLES ET ACCESSOIRES
BALCONS ET TERRASSES



Le balconier

...réinvente l'art de vivre en ville

Boutique le balconier 1589, av. Mont-Royal Est • 514 903-1589 • lebalconier.com •



Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est important de faire vérifier votre toiture par des experts. Avec le gel et le dégel, la glace, la neige et la pluie, votre toiture peut subir des mouvements créant ainsi, au niveau de la membrane, des fissures ou des déchirements. Il est donc important, à titre préventif, de faire inspecter votre toiture afin d'éviter des problèmes durant l'hiver.



Les représentants de **Toitures PME inc.** se déplacent gratuitement pour aller inspecter votre toiture et vous remettre un résumé de son état. Vous pourrez ainsi bénéficier de nos conseils, soit pour planifier l'entretien de votre toiture ou pour conserver et prolonger la durée de vie de vos toitures de façon économique et écologique.



Nous vous invitons donc à communiquer avec nous le plus rapidement afin de prendre un rendez-vous pour l'inspection de votre toiture. N'attendez pas qu'une simple réparation de toitures devienne un remplacement total. Pour avoir l'esprit tranquille, contactez **Toitures PME inc.** pour une inspection gratuite.

Service d'urgence 7/7 : (514) 268-6899

R.B.Q. : 5605-2954-01



L'expérience fait la différence.

30 ANS D'EXPÉRIENCE

• ESTIMATION GRATUITE • TRAVAUX GARANTIS

Directeur de service • Éric Poulain : 514 268-6899

RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3663
Sans frais **1 877 304-3660**
www.toiturespmepme.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ASCENSEURS				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
AVOCATS				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
KSA, Société d'avocats	Québec	Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
		Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
Avelino De Andrade Avocats	Montréal	Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@condoconseils.ca
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
		Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
BÉTON (RESTAURATION)				
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targentoo@concordia-rb.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ				
Katia Samson	Montréal	Katia Samson	418 840-2020	samsonkatia@me.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Éric Le Couédic, Ing	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericclc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Jean-Pierre Huppé	450 687-1522	jphuppe@fusionenergie.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Excellent Pavage Strathmore Landscape Toitures PME inc.	Montréal Montréal Montréal	Anthony Pradel Jessica Milligan Pascal Hogue	514 839-1314 514 992-8010 450 430-3663	anthony@excellentpavage.ca jessica@strathmorelandscape.ca pascalhogue@toiturespme.com
ENSEIGNES - SIGNALISATION				
Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
Groupe Miro Construction RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Provincial Provincial	Patrice Asselin Michael Gaucher David Turgeon	450 468-0565 450 466-7318 450 466-7318	passelin@groupe-miro.com michael@rsbspecialistes.com david@rsbspecialistes.com
Société Générale De Construction B.P.F. inc. Construction Argus	Montréal Montréal	Éric Beaumier Jean-Louis Houle	450 435-8383 514 624-6536	bureau.sg@gmail.com arguss@videotron.ca
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNS)				
Berclo Entretien BNC.net	Québec Montréal	Jean-François Cloutier Yves Côté Mario Brin	866 850-1487 514 293-1450 514 995-3721	info@berclo.ca yves.cote@entretienbnc.net mario.brin@entretienbnc.net
Jan-Pro Du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Le Chiffon Doré	Québec Montréal	Jean-Mario Côté Hélène Beaudoin Ernesto Williamson	418 527-1400 514 325-0825 514 325-0825	jean-mariocote@jan-pro.ca info@chiffondore.com info@chiffondore.com
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo inc. Eximmo Montréal Groupe Proval	Montréal Montréal Montréal	Sébastien Gariépy Richard Lahaye Jonathan Habel-Gagnon	514 282-6669 514 931-8899 514 382-5837	s.gariepy@devimo.ca richard.lahaye@eximmo.ca jhg@groupeproval.com
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable Groupe Proval	Provincial Montréal	Robert Plante Jonathan Habel-Gagnon	800 227-5257 514 382-5837	evaluation@spevaleurassurable.com jhg@groupeproval.com
EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Vertdure Valleyfield Vertdure Sherbrooke	Valleyfield Sherbrooke	François Labbé François Labbé	450 371-7171 819 829-1212	flabbe@vertdure.com flabbe@vertdure.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial Québec	Jacques Hervé Aurélien Fouque	800 994-6404 514 993-9223	info@groupefenestra.com a.fouque@groupefenestra.com



ENGITEC INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

1285 HODGE, BUREAU 214
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4N 2B6

TÉL.: 514 781-7844 / FAX 514 485-5953

E-MAIL : engitec@videotron.ca

Lionel Boucher, GCE

Consultant en copropriété
Soutien au démarrage de syndicat
Présidence d'assemblée
Conseil en gestion, Budget

Courriel : gestionallicainc@gmail.com

Tel : 514-718-7795

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceppeaga@amec.com
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségar	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
MEMBRES <i>uniCondo</i> - POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
CORGECK	Provincial	Lionel Boucher (prés)	514 370-8316	contact@corgec.org
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Gatineau	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.ca
Gestion Prolab	Montréal	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Nathalie Ruel	418 688-1635	service@meribec.ca
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 227-5542	mwilk@gestionwilkar.com
GESTION DE PROJETS - CONSULTANTS EN COÛTS - EXPERTS-CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde	514 527-7333	jp@consultantsncp.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
ImmoCondo Consultants	Provincial	Jean Plourde	514 889-6843	jp@consultantsncp.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
IMPRIMERIE - GRAPHISME - PROMOTIONS				
Back Stage Media	Provincial	Manon Fillion	514 234-4692	mfillion@backstagemedia.ca
Sylvie Thibault, design graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2.ca
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceppeaga@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingete.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségar	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
LAVAGE DE VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
LOGICIELS COMPTABLE - SERVICE DE COMPTABILITÉ À DISTANCE				
Condo Manager (CONSULTANTS Ingénium Inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
CondoComptable	Provincial	Pierre Beaupré-Champagne	888 940-8382	info@condocomptable.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MAÇONNERIE				
Construction Argus Maçonnerie Demers	Montréal Montréal	Jean-Louis Houle Dany Demers	514 624-6536 450 652-9596	arguss@videotron.ca ddemers@maconneriedemers.com
MEUBLES ET ACCESSOIRES D'EXTÉRIEUR				
Boutique Le Balconier	Montréal	Réjean Laprise	514 903-1589	rlaprise@lebalconier.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
Air Élite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	info@aireliteductcleaning.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Bisaillon Lévesque & Associés inc. Me Gilles Dansereau	Provincial Provincial	Me Michel Lévesque Me Gilles Dansereau	450 358-6304 514 332-0802	mlevesque@notarius.net gdansere@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)				
Excellent Pavage Toitures PME inc.	Montréal Montréal	Anthony Pradel Pascal Hogue	514 839-1314 450 430-3663	anthony@excellentpavage.ca pascalhogue@toiturespme.com
PAYSAGISTE - AMÉNAGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste Strathmore Landscape	Montréal Montréal	David Sébilleau Jessica Milligan	514 881-2444 514 992-8010	info@centre-villepaysagiste.com jessica@strathmorelandscape.ca
PEINTRE				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
PISCINES & PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ - ENTRETIEN - QUALITÉ DE L'EAU)				
H2O gestion de piscines, plages et spas H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal Outaouais	Catherine Larin Frédéric Nadon	514 612-0488 613 789-4020	catherine@h2o.ca freric@h2o.ca
PLANCHER DE BOIS FRANC - ACOUSTIQUE - INSONORISATION				
Acousti-Tech / Finitec Barwood-Pilon	Montréal Montréal	Vincent Moreau Hugues Hudon-Germain	888 838-4449 888 602-9139	vmoreau@finitec-inc.com hugues@barwoodpilon.com
PLOMBERIE				
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	888 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
RÉNOVATION - DESIGN D'INTÉRIEUR - HOMESTAGING				
Espace Concept Design Touche et Retouche	Provincial Montréal	Isabelle Comby Maryse Caron	514 931-4544 514 571-3262	icomby@espaceconcept.ca mcaron@toucheetretouche.com
SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou Dustin Canuel	450 689-3170 514 465-2254	constantina.ioannou@scotiabank.com dustin.canuel@banquescotia.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc. D2 Technologie	Provincial Montréal	Pierre Dessureault Patrick Amyot	514 907-2000 514 904-5888	info@connextek.ca patrick@d2technologie.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Tandem Groupe Miro, Multiservice après sinistre RSB-Spécialistes après sinistre	Provincial Provincial	Patrice Asselin Michael Gaucher David Turgeon	450 468-0565 450 466-7318 450 466-7318	passelin@grouphemiro.com michael@rsbspecialistes.com david@rsbspecialistes.com
SITES INTERNET				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
TOITURES - COUVREURS				
Alliance Toiture	Montréal	Sylvain Leclerc Richard Bédard	450 678-2562 450 678-2562	sylvain.leclerc@toiturecouture.com richard.bedard@toiturecouture.com
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Mathieu Joubert Érick Legault	450 430-7900 450 430-7900	mjoubert@jraymond.ca elegault@jraymond.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespm.com
VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)				
Téléfix	Provincial	Jean-Sébastien Beaulne	450 444-3342	jbeaulne@sympatico.ca

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Forfait

BRONZE

Le forfait bronze vous offre les avantages suivants :

- **Membre fournisseur de la Fédération des Copropriétaires du Québec (FCQ), de CondoConseils et du réseau de sites Internet CondoRéseau pour les syndicats de copropriété**
- **Inscription au bottin des fournisseurs :**
 - Magazine Copropriété Plus
 - Sites CondoRéseau (+ 500 sites personnalisés de syndicats)
 - Site CondoMarketing
 - Site de la FCQ
- **Participation gratuite aux événements de CondoMarketing :**
Cours de formation, Soirées du Condo et Condos Week-end
- **Priorité de réservation** pour la Classique annuelle de golf de la copropriété ainsi que pour la publicité dans le magazine Copropriété Plus

Coût annuel :

495 \$ + taxes



Magazine
Copropriété Plus
et infolettres
+ de 100 000
copropriétaires

+ de 3 000
syndicats

Pour tout renseignement, concernant nos forfaits offerts, contacter Marie-Andrée Lambert au **514 397-2163** ou par courriel : **malambert@condomarketing.ca**