

Copropriété

| Automne 2018 |

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété 2018



L'hypothèque légale du syndicat de copropriété

**Vous voulez
acheter un condo ?
Regardez bien le bâtiment !**

Réglementation du cannabis en copropriété

Club Marin III
Île-des-Sœurs (Montréal)

Copropriété+

Copropriété PLUS traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au www.condomarketing.ca et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) ainsi qu'aux membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus

Christian Barbe, Calfeutrage Élite inc.

Daniela Petrusian, Facades Plus Inc.

Désirée Larocque, Sinopé Technologies

Émile Doré-Parent, H2prO

Équipe Finitec / AcoustiTECH

Équipe Guard-X

Équipe HydroSolution

François Carmichael, Jan-Pro, Système d'entretien

Par François Veilleux, Les construction Tremco

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

Jessica B. Galarneau, Nivoex - Expert en bâtiment

Joël Legault, Legault-Dubois

Luc Brochu, Belimo Canada

Marc-André Gougeon, GMA Consultants Inc.

Martin Maurissette, Steamatic

Mario Rochefort, Consultoit.ca Inc.

Merlin Barrette, V Extermination

Michèle Bérard, Place Simpson

Michel LeBlanc, LK Toitures

Nicolas Desjardins, Béton Surfaces

Patrice Asselin, Groupe DARGIS

René DesChênes, RD3C inc.

Sébastien Picard, HPDG associés Inc. Montréal

Yves Côté et Mario Brin, Entretien BNC inc.

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Sarah Blanchet, Langlois avocats

Me Mélanie Hamel, notaire (LLB, DDN)

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Victoria Lemieux-Brown, notaire (LLB, DDN)

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

Sommaire

Mot de l'éditeur	3
Réglementation du cannabis en copropriété	5 à 10
Colloque annuel de la copropriété 2018	11
Vous voulez acheter un condo ? Regardez bien le bâtiment !	13-14
Y a-t-il une alternative pour l'inspection des façades en copropriété ?	16
L'hypothèque légale du syndicat de copropriété	18-19
Condo et cannabis, un mélange heureux ?	20
McGill, École d'éducation permanente	22
Qui paiera pour le fonds de prévoyance ?	23 à 25
Agenda, événements de la copropriété 2018-19	27 à 30
CondoLyx, concours annuel 2019	32
Valeur du coût de remplacement à neuf (valeur assurable)	33
Les punaises de lit : Un fléau qui se contrôle	35
Changer de chauffe-eau : chacun pour soi ou tous pour un ?	37
Les bâtiments de 5 étages et moins ne doivent pas faire inspecter leurs façades... vraiment ?	39-40
Une portée de travaux claire, un gage de succès pour vos projets !	41
Remplacez vos chauffe-eau ou votre système de chauffage sans toucher à votre fonds de prévoyance	42-43
Entretien et nettoyage de climatiseurs muraux	44
Frais d'expertise : payer maintenant pour économiser à long terme	46-47
Membre du conseil d'administration, moi ? Pourquoi pas, mais...	49-50
Classique annuelle de la copropriété 2018	52 à 54
CondoConseils, les avantages d'être membre	56-57
Résistance aux vents des toits	60
La fin de la saison des piscines est à nos portes !	62
5 conseils pour faciliter l'achat d'un système de protection contre les dégâts d'eau	64-65
Entretien préventif, « Commissionning » et mesurage	67-68
Conseils pratiques	70
Une clause acoustique : est-ce nécessaire ?	72-73
Sales claviers !	75
Toiture sous garantie	78
Pourquoi les systèmes de gicleurs sont-ils importants dans les immeubles à condos ?	80
On se prépare pour l'hiver !	82
Calfeutrage : précautions à prendre avant l'hiver	84
L'inspection sommaire de son bâtiment au fil des saisons : nécessaire et à la portée de tous !	86-87
Espaces de stationnement et espaces communs en copropriété, comment les protéger durablement ?	89-90
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	92 à 94
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT	96
An acoustic regulation: is it worth having it?	98
ÉconoRéseau - programme d'escomptes	101-102
Conseillers juridiques	103 à 106
Copropriété Club Marin III	108-109
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	110 à 126

Mot de l'éditeur

Nous sommes déjà rendus à notre édition automnale du magazine Copropriété Plus et nous pouvons affirmer que l'année 2018 a été très intéressante jusqu'à maintenant, et ce, à tous les points de vue. En bref, voici une liste de faits saillants qui ont marqué 2018 et aussi d'autres points marquants à venir au cours des prochaines semaines.

LOI 141

Notre gouvernement provincial a finalement accouché d'une loi qui encadrera mieux le secteur de l'assurance en copropriété. Sans entrer dans tous les détails, les syndicats seront sollicités au cours des prochains mois pour mettre en vigueur les dispositions de cette nouvelle réglementation. Entre autres, nous vous rappelons l'importance de vous doter d'un site Internet CondoRéseau, si ce n'est pas déjà fait, afin de respecter vos obligations légales au niveau du registre de copropriété. Appelez-nous sans tarder pour avoir votre site dédié gratuit!

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Le prochain Colloque annuel de la copropriété aura lieu le samedi 3 novembre prochain à Laval. Déjà plus de 200 participants sont inscrits et ils auront le plaisir d'entendre un conférencier de très grande qualité, en l'occurrence Me Yves Papineau, avocat émérite et sommité reconnue au Québec dans le domaine de la copropriété. Me Papineau sera accompagné de plusieurs de ses collègues lors de ces conférences. Inscrivez-vous dès maintenant sur le site www.expocondo.ca

NOUVEAUTÉS POUR 2019

Toujours dans le but de vous en donner plus, nous sommes à vous concocter de belles nouveautés pour l'an prochain. Entre autres, afin de répondre à vos demandes, nous allons concentrer nos cours de formation les samedis tout en les rendant disponibles par le Web afin d'être en mesure de rejoindre les administrateurs localisés à l'extérieur de Montréal. De plus, nous produirons des capsules vidéo qui traiteront des sujets d'actualités en copropriété afin de vous tenir informé rapidement des changements pouvant affecter la vie de tous les jours des copropriétaires du Québec. Finalement, toutes ces vidéos seront archivées sur le site www.expocondo.ca et elles seront disponibles en tout temps pour vous.

CONDOLYS 2019

Pour une troisième année consécutive, nous vous invitons à participer au Concours Condolys 2019. Vous avez jusqu'au 1er mars prochain pour soumettre la candidature de votre syndicat de copropriété. Les gagnants seront honorés le 27 avril 2019 lors de l'événement CondoWeekend au Château Royal à Laval. Pour tous les détails de ce concours d'envergure provinciale, consultez nos sites Internet ainsi que nos infolettres mensuelles.

Bon automne!



Guy Thouin
Président et éditeur

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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.

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



Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



Régions desservies :

- Montréal
- Rive-Sud (Montérégie)
- Estrie
- Laval
- Laurentides



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

WWW.LAUCANDRIQUE.CA
514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA





Par : Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée (IMAQ) spécialisée en droit de la copropriété
CHIANETTA AVOCAITS
schianetta@calegal.ca
Téléphone : 514-281-5100 | Télécopieur : 514-788-0975



Règlementation du cannabis en copropriété

Au moment de la rédaction du présent texte, nous sommes à moins d'un mois de l'entrée en vigueur de la légalisation de la vente, de la consommation et de la culture du cannabis, changement majeur dans notre société s'il en est un.

En effet, c'est le 17 octobre prochain que devrait entrer en vigueur la *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois*¹, ce qui fera en sorte que la vente, l'usage, la consommation et la culture de cannabis ne constitueront plus une infraction pénale².

Si certains peuvent s'en réjouir, il est indiscutable que ce changement ne semble pas faire le bonheur de tout le monde, qu'il a créé et continué de créer beaucoup de remous dans plusieurs sphères, domaines et activités de notre société (économique, résidentielle, emploi, santé, assurance, commerce, transport, etc.), qu'il suscite énormément d'apprehensions et que bon nombre de questions demeurent sans réponse à quelques jours pourtant de son entrée en vigueur.

Nous n'avons qu'à regarder les réactions des municipalités, lesquelles, l'une après l'autre, s'empressent d'adopter la réglementation nécessaire afin d'interdire la vente, la culture et la consommation dans les lieux et l'espace publics.

Nous n'avons qu'à regarder la différence de points de vue et de position entre Ottawa et Québec concernant la culture et la possession de cannabis. Du côté du gouvernement provincial, il semble pour le moment n'y avoir aucune ouverture quant à la culture de plant(s) de cannabis pour fins person-

nelles dans une maison d'habitation, comme le permettra pourtant la loi fédérale, comme il sera interdit à un mineur de posséder du cannabis.³

On peut également se demander ce qui arrivera lorsque nous voudrons traverser la frontière pour aller passer quelques jours ou quelques semaines chez nos voisins du Sud. En effet, même si certains États américains permettent déjà la consommation de cannabis, il n'en demeure pas moins que les « frontières » sont sous la juridiction du gouvernement central américain, et que pour ce dernier la consommation de cannabis demeure interdite.

Il est permis de se demander comment réagiront les douaniers américains à une éventuelle réponse affirmative à la question de savoir si vous consommez ou avez déjà consommé du cannabis : « Oui quelquefois monsieur le douanier, chez nous c'est légal ! » La prudence sera de mise pour les snow birds qui, dans quelques semaines, passeront les douanes américaines pour aller passer l'hiver en Floride!

Plus près de nous, la légalisation de la vente, de la culture et de la consommation de cannabis, entraîne également des chambardements importants dans les copropriétés québécoises. Les conseils d'administration sont littéralement bombardés de questions des copropriétaires qui veulent s'assurer que la qualité de l'air de l'immeuble et leur milieu de vie ne seront pas affectés par l'entrée en vigueur de la loi fédérale.

¹ Loi sur le cannabis, Lois du Canada, 2018, chapitre 16

² Sous réserve des exceptions et aux conditions prévues à la Loi;

³ L'encadrement du cannabis au Québec est défini par la Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière qui a été adoptée par l'Assemblée nationale le 18 juin dernier. Ses dispositions devraient être mises en vigueur incessamment;



Parce qu'il faut bien se le dire : pour l'instant, la majorité des citoyens, incluant bon nombre de propriétaires d'unités de copropriété, considèrent que la culture et/ou la consommation de cannabis est un comportement social qui, pour différentes raisons propres à chacun, ne devrait pas être permis et devrait continuer à être sanctionné.

Nous connaissons tous l'odeur reconnaissable entre toutes que dégage la fumée de cannabis : personne ne veut que l'air qu'il respire soit envahi (pour ne pas dire empesté) par une telle odeur désagréable, nauséabonde et persistante; personne ne veut respirer cette fumée secondaire dont les effets pourraient avoir des conséquences sérieuses sur la santé, notamment pour les enfants.

Sans trop de surprises, la préparation, la rédaction et la mise en place de règlements d'immeuble dans les copropriétés afin d'interdire la culture, la consommation et l'usage de cannabis ont occupé une bonne partie de notre pratique quotidienne des derniers mois... à quelques jours de l'entrée en vigueur de la Loi, la cadence ne ralentit pas.

Mais qu'en est-il vraiment? Est-ce que les craintes et les appréhensions des syndicats de copropriété, des administrateurs et des copropriétaires sont fondées? Et dans l'affirmative, que peuvent-ils faire? Jusqu'où peut aller la réglementation qu'adopterait un syndicat de copropriété afin d'être bien outillé pour faire face à ces nouveaux défis?

Afin de répondre à ces questions, il est important de distinguer les différentes composantes d'une copropriété, à savoir les parties communes, les parties communes à usage restreint, et les parties privatives.

LES PARTIES COMMUNES :

En ce qui concerne les parties communes, nous sommes d'avis que l'intérêt général de la collectivité des copropriétaires, la protection de leur qualité de vie, de celle des locataires et/ou des occupants de l'immeuble, la préservation de la qualité de l'air et de l'environnement dans lequel ils vivent et évoluent quotidiennement, etc., militent et justifient l'adoption de règlements interdisant la culture, la consommation et/ou l'usage de cannabis, sous toutes ses formes (plan, fleurs, feuilles, etc.) et pour tous ses produits dérivés (huile, crème, gel, jujubes, haschich, etc.).

Les parties communes de la copropriété étant la propriété de tous les copropriétaires⁴, le syndicat, responsable des opérations d'intérêt commun⁵, est certes en droit de se doter des règlements nécessaires afin de préserver la qualité de la vie communautaire, dont la qualité de l'air ambiant.

En ce sens, nous recommandons que tous règlements à ce sujet soient accompagnés d'un texte introductif, d'un préambule, dans lequel le syndicat précisera les motifs et les considérations ayant mené à la préparation et l'adoption d'une

⁴ Article 1046 C.c.Q.

⁵ Article 1039 C.c.Q



telle réglementation, les buts et les objectifs recherchés par la collectivité des copropriétaires. Ces prémisses et considérations seront certainement utiles au tribunal qui, éventuellement, pourrait être appelé à se prononcer et à valider la décision prise par l'assemblée des copropriétaires dans le cas d'une contestation de celle-ci.

Tous règlements à ce sujet devraient également prévoir les sanctions qui seront appliquées en cas de contravention à l'une ou l'autre de leurs dispositions, lesquelles, sans être abusives, devraient quand même avoir un effet dissuasif afin d'atteindre les buts et objectifs recherchés par le syndicat.

Si la déclaration de copropriété contient déjà une clause pénale, les règlements concernant l'interdiction de cannabis pourraient y référer directement, tout comme ils pourraient au contraire prévoir et contenir une clause pénale spécifique qui s'appliquerait uniquement en cas d'infraction à leurs dispositions.

Le syndicat bien avisé prendra soin de prévoir sanctionner non seulement la consommation et l'usage de cannabis et de ses produits dérivés, mais également la culture de celui-ci.

Ces règlements devraient faire partie de la section « Règlement d'immeuble » de la déclaration de copropriété. Conséquemment, le vote favorable nécessaire pour leur adoption est celui à prévu aux dispositions de l'article 1096 du Code civil du Québec (C.c.Q.), soit le vote de la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

Ces règlements, une fois adoptés, devraient être immédiatement déposés dans le *Registre de la copropriété*⁶, et ce afin d'être opposables à tous les copropriétaires.

De même, afin de s'assurer que les locataires et/ou les tiers occupants soient également liés par ces règlements, nous suggérons que le syndicat se charge lui-même de transmettre une copie des nouveaux règlements adoptés aux locataires et aux tiers occupant des parties privatives⁷. Naturellement, une signature ou une confirmation écrite des locataires et/ou des occupants de l'unité à l'effet qu'il(s) a (ont) reçu copie des

nouveaux règlements facilitera la preuve du syndicat lors de l'imposition de pénalités au propriétaire de l'unité advenant une contravention du locataire ou de l'occupant de son unité aux susdits règlements.

LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT :

Les parties communes à usage restreint sont d'abord et avant tout des parties communes, et les règles relatives à ces dernières s'y appliquent.⁸

Les parties communes à usage restreint sont prévues dans la déclaration de copropriété, et elles varient d'un syndicat à l'autre. De façon générale, les parties communes à usage restreint sont les patios, terrasses, balcons, espaces de stationnement (extérieurs et/ou intérieurs), casiers de rangement, terrasses en toiture, certaines parties de terrain (cours arrière et/ou avant par exemple), etc.

Dans un souci de préservation de la qualité de l'air, de la valeur et de la qualité de l'immeuble, de l'environnement et du milieu dans lequel vivent et évoluent les copropriétaires, les locataires et les occupants, voire même avec une préoccupation du syndicat d'éviter, autant que possible, que la fumée secondaire et les odeurs désagréables de cannabis s'infiltrent trop aisément par les fenêtres, les portes-patio, les trappes d'aération et toutes autres ouvertures de l'immeuble, le syndicat, par l'entremise de son assemblée des copropriétaires, sera à notre avis bien-fondé d'adopter des règlements afin d'interdire la culture, la consommation et/ou l'usage de cannabis et de ses produits dérivés dans les parties communes à usage restreint. Ceci nous apparaît être tout à fait cohérent avec la réglementation adoptée pour les parties communes générales, puisqu'elle vise à compléter cette dernière.

Nous réitérons nos recommandations ci-dessus quant aux considérants et aux prémisses qui devraient être prévus dans le préambule de ces règlements d'interdiction pour les parties communes à usage restreint, puisque les buts et objectifs visés par le syndicat par l'adoption de tels règlements serviront à en justifier leur adoption advenant une éventuelle contestation judiciaire.

⁶ Article 1070 C.c.Q.

⁷ Article 1057 C.c.Q.

⁸ Article 1043 alinéa 2 C.c.Q.



Également, les mêmes commentaires que ci-dessus s'appliquent quant aux sanctions que devraient prévoir ces règlements d'interdiction pour les parties communes à usage restreint.

LES PARTIES PRIVATIVES :

L'article 947 C.c.Q. définit le droit de propriété comme étant le « *droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.* »

L'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁹ prévoit que « *toute personne a le droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.* »

En matière de copropriété divise, les dispositions de l'article 1056 C.c.Q. prévoient que la déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

S'ajoutent aux articles qui précèdent les dispositions de l'article 1063 C.c.Q., lesquelles prévoient que « *Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

Finalement, les dispositions de l'article 1102 C.c.Q. prévoient que « *Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.* » (les soulignés sont les nôtres).

Considérant l'importante protection qui a été accordée au droit de propriété par le législateur, nous sommes d'avis, avec grand respect pour l'opinion contraire, qu'à moins qu'il ne puisse les justifier par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation, ou à moins qu'il n'obtienne le vote unanime de l'assemblée des copropriétaires¹⁰, le syndicat ne pourra validement adopter de règlements interdisant la

⁹ Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12;

¹⁰ C'est-à-dire 100 % des voix de toute la copropriété;



Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ



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 prévention et en règlement des différends en 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, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu, 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 concurrentiels.

Services offerts

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins



La plupart des conflits en copropriété peuvent se résoudre par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306
Laval (Québec) H7P 0J1**

T 514.281.5100

w www.calegal.ca

F 514.788.0975

c info@calegal.ca



culture, la consommation et/ou l'usage de cannabis dans les parties privatives de la copropriété, et qu'une éventuelle décision en ce sens pourrait plus aisément faire l'objet d'une contestation judiciaire et se voir annulée par le tribunal. Nous nous expliquons.

D'emblée, établissons que la consommation et/ou l'usage de cannabis pour usage médical ou thérapeutique doit être permis dans les parties privatives¹¹.

Établissons également qu'il est plus que vraisemblable que ce n'est pas parce que la loi entrera en vigueur le 17 octobre prochain que tout le monde se mettra tout à coup à fumer du cannabis!

Par ailleurs, si on analyse un peu la problématique appréhendée, ce que le syndicat cherche à éviter sont les désagréments causés par l'odeur déplaisante et persistante qui se dégage du cannabis lorsqu'il est fumé, ainsi que la propagation de cette fumée secondaire dans l'air ambiant et dans l'immeuble. Conséquemment, ce qui causerait problème seraient les odeurs dégagées par la combustion du produit, plus que le produit lui-même. À preuve, en quoi le syndicat et/ou les autres copropriétaires subiraient-ils un préjudice du fait que l'un des copropriétaires consomme des muffins ou des jujubes au cannabis lorsqu'il est chez lui?

Par conséquent, si le syndicat veut interdire cette odeur, il devrait également le faire avec toutes les autres odeurs susceptibles de causer un désagrément aux copropriétaires, puisque sa règlementation ne devrait pas être subjective ou discriminatoire. Ainsi, le syndicat devrait également interdire la cigarette, le tabac, la pipe, les cigares, etc. dans les parties privatives, tout comme il devrait interdire l'utilisation de certaines épices dont les effluves sont tellement fortes et persistantes qu'elles imprègnent carrément les corridors de certains immeubles. Ceci est sans compter les différents parfums et eaux de toilette parfois trop capiteux auxquels de plus en plus de personnes sont allergiques. Et que dire alors de l'odeur quelquefois trop envirante de certaines fleurs!

Farces à part, nous sommes d'avis que le *Code civil du Québec* et les déclarations de copropriété contiennent déjà les dispositions nécessaires permettant au syndicat de copropriété d'agir advenant qu'un copropriétaire qui cultive, consomme

et/ou fait usage de cannabis dans sa partie privative cause un préjudice anormal au syndicat et/ou à d'autres copropriétaires, un préjudice qui dépasse les limites de la tolérance que les voisins se doivent entre eux.

D'une part, les déclarations de copropriété contiennent généralement une clause par laquelle il est prévu que les copropriétaires sont responsables du préjudice et/ou des conséquences dommageables qu'ils causent au syndicat et/ou aux autres copropriétaires. Les déclarations de copropriété contiennent également généralement une interdiction quant aux odeurs nauséabondes dans l'immeuble.

Quant au *Code civil du Québec*, les dispositions de l'article 976 C.c.Q. en matière d'inconvénients anormaux de voisinage continuent de s'appliquer et le syndicat pourra y avoir recours en cas de besoin, sans oublier les dispositions des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. en matière de bonne foi qui doit guider la conduite des parties, ainsi que les dispositions générales en matière de responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle.¹²

D'autre part, advenant qu'une consommation occasionnelle de cannabis dans une partie privative cause un préjudice anormal au syndicat et/ou à un (des) copropriétaire(s) en raison d'infiltrations importantes de fumée et/ou d'odeurs, le syndicat devrait s'interroger sur une possible déficience de l'immeuble, notamment quant aux cloisons séparant les parties privatives.

Dans ce cas, le syndicat devrait vérifier si les infiltrations (et l'inconvénient anormal) ne seraient pas causées par un déficit au niveau de l'étanchéité et/ou de l'isolation du bâtiment, ou de celle des unités et/ou des cloisons entre celles-ci, ou encore par un calibrage déficient des systèmes mécaniques de l'immeuble, qui feraient en sorte que les odeurs s'infiltraient par les prises électriques, les bouches d'aération et de ventilation, les plinthes électriques, les moulures, les interrupteurs et les sorties des luminaires, pour ne nommer que ceux-là. Si tel est effectivement le cas, le syndicat pourrait devoir faire exécuter les travaux de calfeutrage, d'étanchéité ou d'isolation nécessaires afin de corriger la situation.

Le droit de propriété ne concernant que le(s) copropriétaire(s) de la partie privative, rien n'empêche que le syndicat adopte

¹¹ Sous réserve des preuves médicales en ce sens;

¹² Article 1458 et 1457 C.c.Q.



une modification à son Règlement d'immeuble afin de prévoir l'obligation, pour tout copropriétaire locateur, de prévoir et d'insérer une clause dans tout bail ou entente d'occupation qu'il conclura pour sa partie privative, qui interdira formellement à son (ses) locataire(s) et/ou occupant(s) de cultiver, consommer et/ou faire usage de cannabis et tous produits dérivés dans l'unité louée. Dans une décision récente, la Régie du logement a accueilli favorablement la demande du propriétaire visant à résilier le bail d'un locataire qui refusait de respecter le règlement interdisant de fumer dans les parties privatives et communes de l'immeuble.¹³

Beaucoup d'incertitudes et inconnus demeurent à quelques jours de l'entrée en vigueur de la légalisation du cannabis, changement qui modifiera nos milieux d'habitation, nos milieux de travail, nos déplacements, voire même nos relations avec les autres. Beaucoup de questions se posent, et peu de réponses sont disponibles.

Nul doute que les prochains mois et les prochaines années apporteront les précisions et les balises nécessaires afin de mieux cerner les droits et obligations de tous et chacun, pour que nous puissions tous vivre et évoluer ensemble dans cette nouvelle réalité.

D'ici là, si vous avez des questions sur le sujet qui précède ou si vous avez besoin d'assistance pour la préparation de vos projets de règlements, je vous invite sincèrement à ne pas hésiter à communiquer avec moi. Il me fera grand plaisir de vous aider.

Sur ce, je vous souhaite à tous, chers lecteurs, chères lectrices, un très bel automne ! ☺

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée (IMAQ) spécialisée en droit de la copropriété

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

@Chianetta Avocats 2018-Tous droits réservés

¹³ Manoir Melançon c. Simon, 2018 QCRDL 19052

GMA
CONSULTANTS

**GESTION
IMMOBILIÈRE**

**ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE**

514 840-9710
gmaconsultants.ca



COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ 2018

Hydro Solution

Samedi 3 novembre 2018
7h30 à 12h30

Château Royal à Laval :
3500, boul. du Souvenir
Laval (Québec)

Assemblées des copropriétaires : Guide de procédure et de fonctionnement



Conférenciers :

Me Yves Papineau, Me Maxime Laflamme-Leblond,
Me Serge Abud et Me Karl Michel

- Chapitre 1 – L’assemblée des copropriétaires en tant qu’organe décisionnel
- Chapitre 2 – La convocation d’une assemblée des copropriétaires
- Chapitre 3 – La tenue d’une assemblée des copropriétaires
- Chapitre 4 – Le vote d’une assemblée des copropriétaires
- Chapitre 5 – Le procès-verbal d’une assemblée des copropriétaires
- Chapitre 6 – Les résolutions écrites
- Chapitre 7 – La contestation des décisions de l’assemblée

Procédure en assemblée des copropriétaires - Règles de procédures adaptées aux assemblées différentes des assemblées délibérantes d’autres personnes morales. Documentation et certains exemples de documents tel que les avis, le procès-verbal, bulletin de vote et autres.

Programme :	07H30 – 08H30 : Inscriptions et petit déjeuner
	08H30 – 10H00 : 1^{ère} partie
	10H00 – 10H30 : Pause café – Réseautage avec les fournisseurs
	10H30 – 12H15 : 2^e partie
	12H15 – 12H30 : Période de questions



Inscription en ligne sur [ExpoCondo.ca](#)

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



INVITATION PRIVÉE

Séance d'information gratuite
pour votre syndicat de copropriété

Est-ce que vous devez mettre à jour votre déclaration ?



RÉSERVEZ VOTRE PLACE RAPIDEMENT

* Maximum de deux représentants par syndicat de copropriété

Contacter : Hamel Notaire • 418.781.1764 #6
info@hamelnotaire.ca • hamelnotaire.ca



Où : 905, rue de Nemours, local 217 Québec (QC) G1H 6Z5

Quand : 10, 17, 24 octobre - 7, 14 novembre - 5 décembre 2018 • 19h à 20h

* Café et muffins seront servis sur place

*Ne peut être jumelé à aucune autre promotion. Est non cumulable et non monnayable.

Vous voulez acheter un condo ? Regardez bien le bâtiment !



Par Jean-François Lavigne
Architecte PA LEED
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment
jf.lavigne@zaratelavigne.com

Vous prévoyez procéder à l'acquisition d'un appartement en copropriété ? Vous avez visité l'unité et elle vous plaît. La vue est belle. Les armoires sont bien, les salles de bains sont bien et les finis de plancher sont encore bons... Vous vous dites, c'est un bon rapport qualité / prix ? Mais avez-vous posé les bonnes questions ? Aux bonnes personnes ?

Que vous soyez un premier acheteur ou un acheteur expérimenté, vous devrez tout d'abord exercer votre droit à l'inspection pré-achat. Malheureusement, rares sont les inspecteurs pré-achat qui vous donneront en plus de l'inspection de l'unité de copropriété elle-même un rapport d'état détaillé du bâtiment où se trouve l'unité convoitée. Demander une inspection et un rapport technique sur l'extérieur d'un bâtiment qui compte plusieurs dizaines d'unités en plus de l'unité faisant l'objet de l'inspection minutieuse entraîne en général des coûts supplémentaires importants. Pour les édifices en hauteur, il est pratiquement impossible d'inspecter l'enveloppe extérieure lors d'une inspection préachat de routine.

Vous devrez donc interroger le vendeur de votre unité afin d'en savoir plus. Mais sachez que certaines questions essentielles sont absentes du « Formulaire de déclaration du vendeur ».

Par exemple, le bâtiment a-t-il un plan de prévoyance? Le bâtiment a-t-il fait l'objet d'une inspection complète (certificat d'état d'immeuble). À quand remonte la dernière inspection complète? Dans plusieurs syndicats, il n'y a eu aucune inspection complète depuis la réception initiale des parties communes, peu de temps après la fin de la construction...

Sachez qu'il est fort possible que le vendeur ne dispose pas de toute l'information à jour dont vous avez besoin. Des tra-



vaux peuvent être planifiés dans un futur proche sans qu'il soit au courant : c'est le cas des travaux d'entretien et de réparation qui ne nécessitent pas de vote des copropriétaires et qui sont à la discrétion des administrateurs.

Pour en savoir plus, vous pourrez donc vous tourner vers le syndicat. Mais avant, vous devrez obtenir la permission du copropriétaire en titre permettant au syndicat de vous transmettre l'information pertinente.

Mais quelles questions poser ?

Saviez-vous que l'organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec diffuse un formulaire recommandé (mais non obligatoire) appelé « Demande de renseignements au syndicat de copropriétaires »? Ce formulaire est disponible sur le site oaciq.com

Ce formulaire comporte des questions fort utiles sur les charges communes mensuelles (frais de condo), les arrérages, le fonds de prévoyance, l'état des finances du syndicat, les assurances, les règlements de copropriété, mais il est avare de questions sur la condition physique du bâtiment.

Par exemple, existe-t-il un carnet d'entretien de l'immeuble ? Y a-t-il des travaux prévus à court terme ? Ces travaux entraîneront-ils une cotisation spéciale ou sont-ils prévus dans le plan d'entretien et suffisamment financés par le fonds de prévoyance ?

Reprenons donc à partir du début.

La membrane du toit est-elle d'origine et quelle est sa durée de vie ? Sinon, à quand remonte la dernière réfection complète de cette membrane ? Est-elle toujours sous garantie ? Une toiture asphalte et gravier peut durer entre 25 et 35 ans selon la qualité d'exécution et de l'entretien. Une membrane élastomère peut durer encore plus longtemps. Y a-t-il déjà eu des infiltrations par le toit ? Y a-t-il des toit-terrasses sur le bâtiment ? Y a-t-il eu des fuites ou des problématiques reliées à ces toitures ?

Les portes et fenêtres sont-elles d'origine ? Y a-t-il des plaintes des copropriétaires au sujet de problèmes tels que la condensation et le givrage en saison froide ? (Question importante si vous achetez durant l'été !). Y a-t-il un plan d'entretien professionnel des portes et fenêtres en vigueur ? En quelle année prévoit-on le remplacement ?

Les murs extérieurs sont-ils en bon état ? Le scellant (calfeutrage) est-il âgé ? À quand remonte le remplacement complet du scellant ? Y a-t-il eu des infiltrations d'eau par les murs ? Par les portes et fenêtres ? Ont-elles causé l'apparition de moisissures ayant nécessité des travaux de décontamination dans certaines unités ? Le cas échéant, y a-t-il eu des tests de qualité de l'air après les réparations ?

L'inspection de sécurité des façades (Loi 122) a-t-elle été faite ? Suite à cette inspection, des travaux ont-ils été réalisés ? Sont-ils à venir ? Entraîneront-ils une cotisation spéciale ? Et là je me permets une parenthèse sur les façades isolées par un enduit (SIFE) aussi appelées façades en Stucco ou en ciment-acrylique. Si le bâtiment possède un tel type de parement extérieur, faites attention ! Une problématique sévère de vieillissement prématûr est connue depuis le début des années 2000 pour les systèmes muraux en SIFE de première génération, c'est-à-dire non ventilés.

Dans ce cas, l'arrière-mur montre souvent des dégradations substantielles par la pourriture. La réfection de façades en SIFE peut entraîner des couts de réparation de plusieurs centaines de milliers de dollars. Si le bâtiment est pourvu d'un tel type de parement en tout ou en partie, le syndicat a-t-il fait réaliser des études techniques pour la réfection des murs ? Y a-t-il un plan d'intervention ?

Si le bâtiment possède un garage souterrain, a-t-il été inspecté conformément aux exigences de sécurité de la Loi 122 ? Des travaux de béton sont-ils requis ? De tels travaux entraînent souvent des coûts élevés.

Y a-t-il un projet de mise à niveau de l'ascenseur ? (De tels travaux peuvent entraîner des déboursés de plusieurs centaines de milliers de dollars).

Enfin, du point de vue de la responsabilité civile du syndicat (et donc de tous les copropriétaires), y a-t-il des procédures judiciaires, de médiation ou d'arbitrage en cours ? Le syndicat a-t-il reçu des mises en demeure qui pourraient entraîner des travaux correctifs importants ? De tels dossiers sont également susceptibles d'entraîner des frais juridiques importants. Y a-t-il un jugement contre le syndicat qui serait en attente de réalisation ?

Le syndicat a-t-il informé le copropriétaire vendeur actuel de son désaccord sur des modifications aux parties privatives ? Le bâtiment est-il assuré ? Y a-t-il des dossiers de réclamation d'assurance en cours ? À quand remonte le dernier sinistre ? Quelle en était la cause ? Y a-t-il des indemnités qui seront payables après l'achat de l'unité de copropriété ? Des contributions ou déductibles ?

Avez-vous consulté la déclaration de copropriété ? Quels sont les points importants qui touchent les parties privatives ? Par exemple, quelles sont les exigences en cas de remplacement des couvre-plancher ? Devrez-vous fournir une membrane coupe-son ? Serez-vous tenus de faire procéder à une étude acoustique ? Le cas échéant, qui payera pour cette étude ?

Envisagez-vous de faire des rénovations dans votre future unité de copropriété ? Sachez que les travaux de rénovation assimilables à une transformation du bâtiment peuvent exiger un vote en assemblée générale. Il est donc important de préciser quels types de travaux dans une unité requièrent l'approbation du syndicat ou de l'assemblée générale ? Que faut-il soumettre au syndicat comme information ?

Rien ne vous empêche de rédiger un questionnaire permettant de poser ces questions essentielles au syndicat. Vous trouverez sur notre site web un exemple de questionnaire libre de droits.

zaratelavigne.com/services/

Vous voulez toujours acheter ? Je vous souhaite la meilleure des chances, mais surtout d'avoir fait un choix éclairé. ☺



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 équivalent à un mois d'assurance*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

Appelez-nous !



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Y a-t-il une alternative pour l'inspection des façades en copropriété ?



Par René DesChênes
Président, RD3C inc.

Le but de cet article est de sensibiliser les administrateurs des syndicats de copropriété et les gestionnaires d'immeubles aux faits que le secteur de la copropriété est aux prises avec une problématique importante en regard à l'inspection des façades des bâtiments.

Bien que les modifications apportées à la loi 122 sont en vigueur depuis le 12 mai 2013, on observe qu'il y a une interprétation très large de cette loi de la part des professionnels (architectes et ingénieurs). Les écarts sont d'autant plus surprenants lorsque vient le temps de soumissionner sur les appels d'offres. À titre d'exemple, récemment lors d'un appel d'offres, un écart de 560 % a été constaté entre le plus haut et le plus bas soumissionnaire. Certains professionnels préfèrent joindre un minimum d'informations visuelles à leur soumission afin d'éviter la contre-analyse de leur travail d'inspection par un autre professionnel.

Il est intéressant de constater et de comprendre que ce n'est pas tant les imperfections du texte de la loi 122 que les ouvertures béantes offertes à certains soumissionnaires d'user de stratégies, abondamment discutées à la commission Charbonneau. Le modus operandi consiste à exploiter les carences et les absences de précision du devis de l'appel d'offres et proposer un prix en dessous du marché afin de gagner l'appel. Ils invoquent ensuite les défauts et non-conformités de l'appel pour revendiquer une série d'extras à fort prix. 560 % d'écart n'est pas dû au hasard. Nous savons tous que ce genre de pratique déstabilise le marché, ralentit l'innovation et sclérose l'industrie par l'usage de méthodes traditionnelles plus ou moins efficientes.

En première analyse, il semble assez évident que le devis de soumission pourrait être amélioré et inclure une base d'informations communes plus élaborée en ajoutant des contenus visuels détaillés relatifs à l'état actuel de l'immeuble, à l'environnement externe immédiat, à l'étude de verticalité (plan d'élévation façades 2D et 3D), etc. Ainsi, l'ajout d'informations plus détaillées et plus visuelles au devis permettrait de



ramener tous les soumissionnaires sur un pied d'égalité (base commune élargie), de réduire l'espace d'interprétation des conditions et des spécifications qualitatives et quantitatives du devis et de recevoir des propositions évaluées à la juste valeur marchande. Nous sommes convaincus que l'investissement du gestionnaire, du syndicat et/ou du propriétaire pour obtenir une assistance externe dans la préparation de ses devis d'appels d'offres sera récupéré plusieurs fois au cours d'un cycle de 5 ans.

Il existe de nouvelles technologies appliquées à la gestion des bâtiments sur le marché tel que le scanner laser, le drone et l'imagerie haute résolution, etc. Google Earth est une application qui peut contribuer à alimenter vos devis en contenu visuel. Plus le devis sera précis, plus le prix de l'offre de services sera juste. À titre d'exemple, après avoir fourni une imagerie en haute résolution à son fournisseur, la soumission du client institutionnel a été réduite de 30 %, car le fournisseur a constaté la présence des éléments de sécurité requis sur la structure pour lesquels il avait inclus dans son offre initiale le coût de l'installation.

Ce point est à notre avis fondamental pour l'industrie immobilière afin qu'elle puisse entretenir et gérer l'état des bâtiments en utilisant les nouvelles technologies disponibles comme levier. On parle beaucoup de méthode traditionnelle et trop peu de nouvelles technologies comme celle proposée par une jeune entreprise d'HyperResolution.ca dont l'imagerie haute-résolution offre une alternative plus rapide, plus économique et plus efficace à la méthode traditionnelle d'inspection des façades.

Le temps est venu pour les gestionnaires et les administrateurs de regarder d'autres façons de faire et de s'ouvrir aux nouvelles technologies adaptées au domaine de la gestion immobilière. Penser différemment engendre des résultats différents. *Think outside the box!*

Bon succès. ☺

OFFRE SPÉCIALE

2 traitements extérieurs et 4 traitements intérieurs

20 %

de rabais*

31,95 \$ par mois (prix régulier 39,95 \$)

Être protégé à l'année et économiser 20 % mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix ! Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.

La paix sur tous les niveaux !



RONGEURS



PERCE-OREILLES



FOURMIS



LÉPISME ARGENTÉ



ARAIQUES



Avec V Extermination, à vous la victoire !



EXTERMINATION
GESTION PARASITAIRE

VEXTERMINATION.com

1 888 735-5534



Par Me Sarah Blanchet et
Me Victoria Lemieux-Brown
avocates chez
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



L'hypothèque légale du syndicat de copropriété

Face aux tentatives infructueuses du syndicat de copropriété de percevoir de l'un des copropriétaires de votre immeuble la quote-part des charges communes ou la contribution au fonds de prévoyance qu'il doit verser, vous cherchez à lui imposer une mesure coercitive? L'hypothèque légale du syndicat de copropriété s'avère un outil incitatif fort efficace.

1. Principes de base de la copropriété divise

Le droit de propriété d'un immeuble détenu en copropriété divise se répartit en fractions appartenant à une ou plusieurs personnes. Ces fractions de la copropriété sont déterminées aux termes de la déclaration de copropriété publiée au Registre foncier du Québec. Chaque propriétaire d'une fraction détient un droit de propriété dans les parties communes selon la quote-part qui lui appartient.

Dès la publication de la déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue le syndicat de copropriété. Cette personne morale a notamment pour objectif de veiller à la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, ainsi qu'à toutes les opérations d'intérêts communs.¹ Les règles relatives à l'administration de la copropriété et à la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes sont prévues au Règlement de l'immeuble².

2. Droits et obligations des copropriétaires et du syndicat

Le *Code civil du Québec* prévoit, aux articles 1063 et suivants, les droits et obligations des copropriétaires et aux articles 1070 et suivants, les droits et obligations du syndicat de copropriété.

Chaque copropriétaire dispose d'un droit d'user et de jouir de sa fraction en respectant toutefois le Règlement de l'immeuble³. Il doit contribuer, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges inhérentes à la copropriété et à l'exploitation de l'immeuble, notamment les frais de condominium et les cotisations spéciales. Il doit également contribuer au fonds de prévoyance, et ce, afin de faire face

aux habituelles contingences⁴. Ce fonds de prévoyance est constitué par le syndicat et demeure sa propriété⁵. Il doit être liquide et disponible à court terme et cumule les contributions des copropriétaires en proportion de la valeur relative de leur fraction et en fonction du coût annuel estimé des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes⁶.

Chaque année, après avoir déterminé les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance⁷, le conseil d'administration consulte les copropriétaires réunis en assemblée et fixe la contribution de ceux ci aux charges communes.

Le promettant acquéreur d'une fraction de copropriété est en droit, en vertu de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, de demander au syndicat un état des charges dues par le vendeur. L'acquéreur ne sera pas tenu au paiement des arrérages du propriétaire vendeur s'il n'a pas obtenu l'état dans les quinze jours de sa demande. Cette démarche est donc fortement recommandée au futur acquéreur d'une unité de condominium.

3. Principes de base de l'hypothèque légale

Lorsqu'un copropriétaire est en défaut, depuis plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, le syndicat de copropriété peut alors publier une hypothèque légale grevant la

¹ Article 1039 du *Code civil du Québec*.

² Article 1054 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

³ Article 1063 C.c.Q.

⁴ Article 1063 C.c.Q.

⁵ Article 1071 C.c.Q.

⁶ Article 1071 C.c.Q.

⁷ Article 1072 C.c.Q.

partie privative de ce copropriétaire⁸. Comme seule la fraction du copropriétaire en défaut peut être grevée de cette hypothèque⁹, les autres biens de celui-ci demeurent à l'abri.

L'hypothèque légale publiée par le syndicat de copropriété ne vise à garantir que le paiement des sommes dues en regard des charges communes, y compris les cotisations spéciales ou le fonds de prévoyance. La jurisprudence et la doctrine enseignent que les sommes dues à titre de pénalité ou d'amende découlant du non-respect d'une disposition du Règlement de l'immeuble ne peuvent être considérées comme une charge commune¹⁰. Le fait d'assimiler une pénalité à une charge commune dans le Règlement de l'immeuble est illégal et contrevient à l'ordre public¹¹.

Toutefois, le non-paiement de toute autre somme qui serait payée par le syndicat de copropriété et réclamée subséquemment aux copropriétaires, ne peut mener à la publication d'une hypothèque légale. Un recours personnel contre le copropriétaire débiteur demeure évidemment possible en ce cas.

L'hypothèque légale n'est acquise qu'à compter de l'inscription au Registre foncier d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années subséquentes¹². Cela signifie que le montant de l'hypothèque du syndicat n'est pas arrêté au moment de l'inscription.

4. Certains effets de l'hypothèque

Bien que dûment inscrite, l'hypothèque légale ne prive pas le copropriétaire en défaut de la jouissance de sa partie privative¹³. Cependant, ce dernier ne peut la détruire, la détériorer ou encore en diminuer sensiblement la valeur¹⁴.

5. Exercice des droits hypothécaires

Avant d'exercer son recours hypothécaire, le syndicat de copropriété doit produire au Bureau de la publicité des droits un préavis d'exercice indiquant notamment le recours hypo-

thécaire choisi¹⁵. Il dispose de trois ans pour publier ce préavis à compter de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale.

Le syndicat des copropriétaires peut choisir de prendre la propriété divise en paiement, de la vendre sous contrôle de justice, de la vendre lui-même à titre de créancier ou encore, d'en prendre possession à des fins d'administration. Généralement, ce sont les recours de prise en paiement et de vente sous contrôle de justice qui sont les plus appropriés.

Jusqu'au jugement final, le copropriétaire peut toujours remédier à son défaut et payer la créance due au syndicat de copropriété, et ce, afin de conserver la propriété de sa fraction.

Le syndicat des copropriétaires qui détient une hypothèque légale sur une partie privative dispose également d'un recours personnel contre le copropriétaire en défaut, et ce, pour les créances qui lui sont dues¹⁶. Contrairement à un recours hypothécaire, l'exécution forcée d'un jugement qui découle d'un recours personnel pourra être réalisée sur l'ensemble des biens faisant partie du patrimoine du copropriétaire et non simplement sur sa partie privative dans l'immeuble.

6. Extinction et radiation de l'hypothèque

Si aucune mesure conservatoire n'a été prise par le syndicat en regard de l'hypothèque légale, notamment la publication d'une action ou l'inscription d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, cette dernière s'éteint trois ans après son inscription¹⁷. À l'intérieur de ce délai, l'hypothèque légale peut être radiée lorsque le copropriétaire exécute son obligation de paiement et que le syndicat le libère en signant un acte de radiation volontaire¹⁸.

L'hypothèque légale du syndicat de copropriété constitue un outil efficace pour garantir le paiement de certaines sommes particulières dont les copropriétaires sont redevables envers leur syndicat. Toutefois, plusieurs étapes et modalités devant être respectées afin que cette hypothèque soit valide, nous vous invitons, membres d'un syndicat de copropriété, à consulter un notaire ou un avocat pour vous épauler dans cette démarche. ○

⁸ Articles 2724 (3) et 2729 C.c.Q.

⁹ L'article 2667 C.c.Q. prévoit que l'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais (à l'exception des honoraires extrajudiciaires) légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé.

¹⁰ Desjardins c. Jardins du Parc Jarry - phase 1-B, 2017 QCCS 3417, paragr. 146.

¹¹ Desjardins c. Jardins du Parc Jarry - phase 1-B, 2017 QCCS 3417, paragr. 157.

¹² Cet avis devra être attesté par un notaire ou un avocat (article 2995 C.c.Q.).

¹³ Article 2733 C.c.Q.

¹⁴ Article 2734 C.c.Q.

¹⁵ Article 2757 C.c.Q.

¹⁶ Le recours hypothécaire et le recours personnel peuvent être cumulés. L'exercice d'une prise en paiement ne permet toutefois pas l'exercice d'un recours personnel contre le débiteur.

¹⁷ Articles 2800 et 3061 al. 2 C.c.Q.

¹⁸ Articles 1687, 1691 et 3059 C.c.Q.



Par Me Mélanie Hamel,
notaire (LLB, DDN)

Condo et cannabis, un mélange heureux ?



La légalisation du cannabis amène déjà un lot d'inquiétudes pour tous, notamment pour les copropriétaires de condos.

Votre quiétude sera-t-elle menacée par cette nouvelle réalité contemporaine ? Assurément, cela fait déjà couler beaucoup d'encre à l'aube de l'entrée en vigueur de la loi.

Que l'on parle de vouloir circonscrire et/ou interdire la consommation, la fumée, la culture, la possession, le fait d'en cuisiner, etc., à l'intérieur des parties privatives privées à chacun, ou dans les parties communes à usage restreint comme les balcons, toutes ces situations suscitent énormément de questionnement, entre autres sur la liberté de jouir de son unité.

Au surplus, la future législation permettra de faire pousser quelques plants chez soi. Serez-vous d'accord que votre voisin d'étage ait ce type de plants chez lui ? Mais surtout, cette culture pourra potentiellement causer des problèmes d'humidité et ultimement, d'assurabilité et ainsi avoir un impact sur la facture de tous les copropriétaires.

Ces questions demeurent très importantes à la fois pour votre bien-être personnel et pour le bien-être commun de tous et toutes.

Il serait donc opportun, à l'aube de ces changements, de discuter de ces points cruciaux en assemblée des copropriétaires et en venir à décider de la façon dont vous et les autres copropriétaires percevez la situation.

Incidentement, il vous faudra modifier la déclaration de copropriété pour faire en sorte, premièrement, que les règles précises soient écrites, circonscrites et opposables à tout acquéreur, visiteur, locataire, etc., et deuxièmement, que les décisions aient été obtenues et votées dans les règles de l'art afin d'en assurer leur application à long terme et leur opposabilité.

Plus vous attendez de faire modifier votre déclaration de copropriété, plus il deviendra « normal et au cœur du quotidien » de consommer cette substance et de considérer que cette modification n'a pas lieu d'être. Pensez-y. ○

Mélanie Hamel, notaire
(Cet article n'est pas un avis juridique)



McGill

École
d'éducation permanente

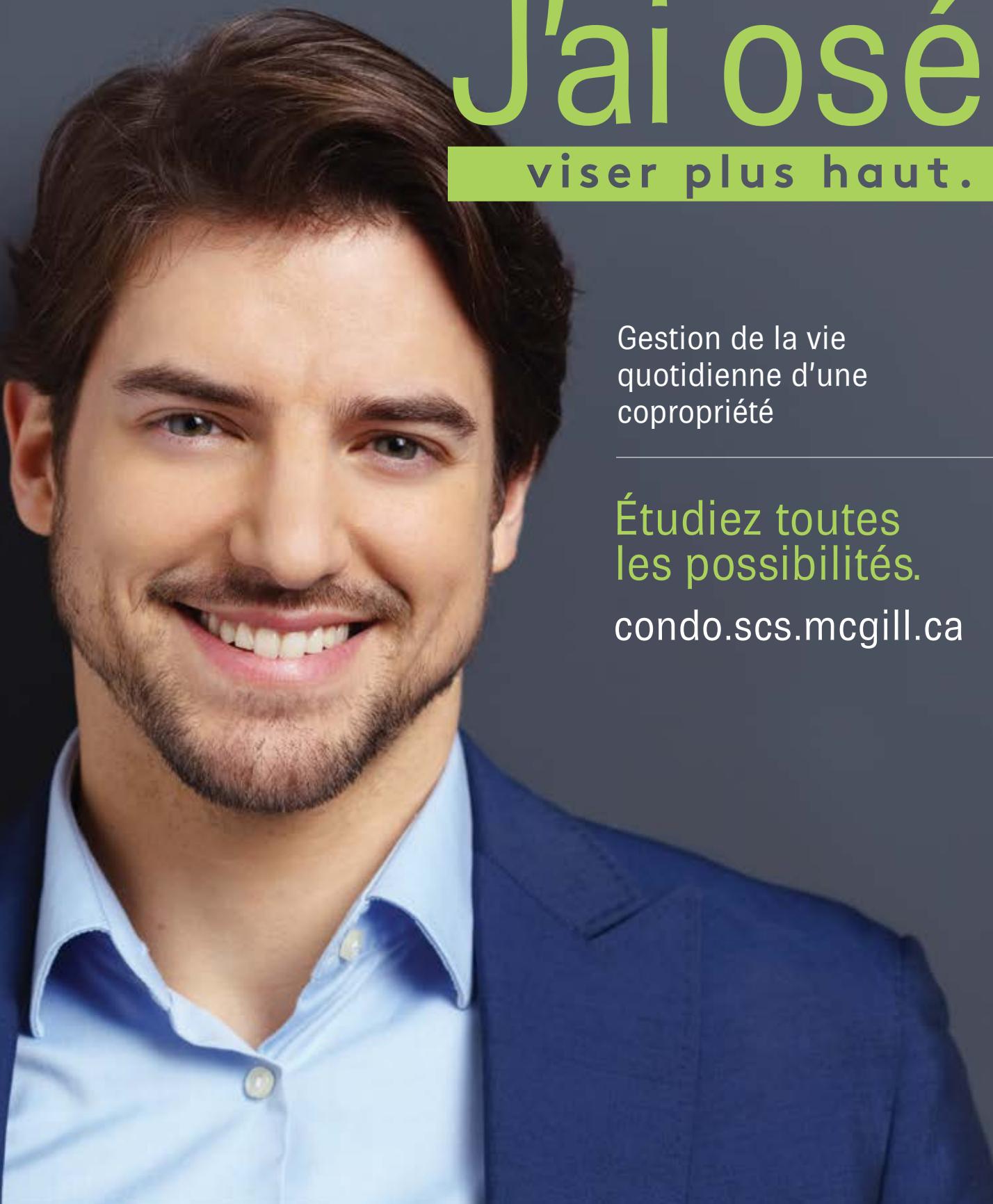
APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR. //

J'ai osé

viser plus haut.

Gestion de la vie
quotidienne d'une
copropriété

Étudiez toutes
les possibilités.
condo.scs.mcgill.ca



Gestion financière de la copropriété au Québec

Ce cours est offert en format bilingue : Le matériel de cours est fourni en anglais et en français. Les instructeurs sont entièrement bilingues. Les participants peuvent communiquer avec les instructeurs et soumettre leurs travaux écrits en anglais ou en français ou en anglais.

Apprenez tout ce dont vous avez besoin pour vous acquitter des responsabilités financières d'un gestionnaire de copropriété. Les sujets abordés comprennent la budgétisation, la préparation d'états financiers, la mise en place d'un fonds de réserve, la planification d'un flux de trésorerie et la préparation en vue d'audits et d'investissements. Des frais s'appliquent pour les cours offerts par l'Université McGill.

5 novembre au 10 décembre 2018

École d'éducation permanente - 688 rue Sherbrooke ouest, 11^e étage, Montréal (Québec)

Chargé de cours - Robert Robillard

Plan de cours

Les sujets abordés comprennent :

- La comptabilité d'exercice ;
- La relation entre le trésorier et le gestionnaire ;
- Le but, les objectifs et les contrôles du budget d'une copropriété ;
- L'évaluation des besoins d'un fonds de réserve ;
- La gestion fiduciaire de pertes importantes ;
- L'audit financier : documents à préparer, entrées finales et corrigées ;
- La relation avec l'auditeur ;
- Comprendre et expliquer les rapports ;
- Les politiques financières à mettre en œuvre dans un syndicat ;
- Les études de cas, la synthèse et les pratiques exemplaires.

OFFRE SPÉCIALE DE 15 %

Réduction du prix offert aux membres
de CondoConseils et de la
Fédération des Copropriétaires du Québec.

INFORMATION ET INSCRIPTION :
514 398-6200

Résultats des apprentissages

Le cours est conçu pour vous permettre de :

- Analyser, préparer et vérifier des états financiers ;
- Établir un budget de copropriété ;
- Établir un fonds de réserve ;
- Mettre en place des pratiques exemplaires.

Remarques

Ce cours est reconnu par l'Ordre des Adm.A. et peut être ajouté au portefeuille des membres dans la protail Adm.A.

Les membres de l'Adm.A. bénéficient d'un tarif réduit.



Témoignages

«À mon avis, ce programme est indispensable. Ces cours m'ont offert les connaissances pour m'adapter au milieu de la gestion de copropriété.»

- Henri Proulx - Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété

Qui paiera pour le fonds de prévoyance ?



Par Sébastien Picard T.P.
Technologue Professionnel
HPDG Associés Inc.

Une des choses que le temps nous a apprises en copropriété, c'est que les fonds de prévoyance sont généralement sous cotisés. Dans un bâtiment relativement neuf, nous pouvons assez facilement réagir et renflouer le fonds de prévoyance. Par contre, dans un bâtiment de 25 ans et plus, il est assez difficile de le renflouer après des années en situation de sous-cotisation. Trop souvent lorsque nous établissons la liste des travaux devant faire partie de l'étude de fonds de prévoyance, nous constatons que si le syndicat de copropriété continu a sous-cotisé pour son fonds de prévoyance, dans 25 ans, il croulera sous le déficit et devra financer ces travaux d'entretien à grands coups de cotisation spéciale.

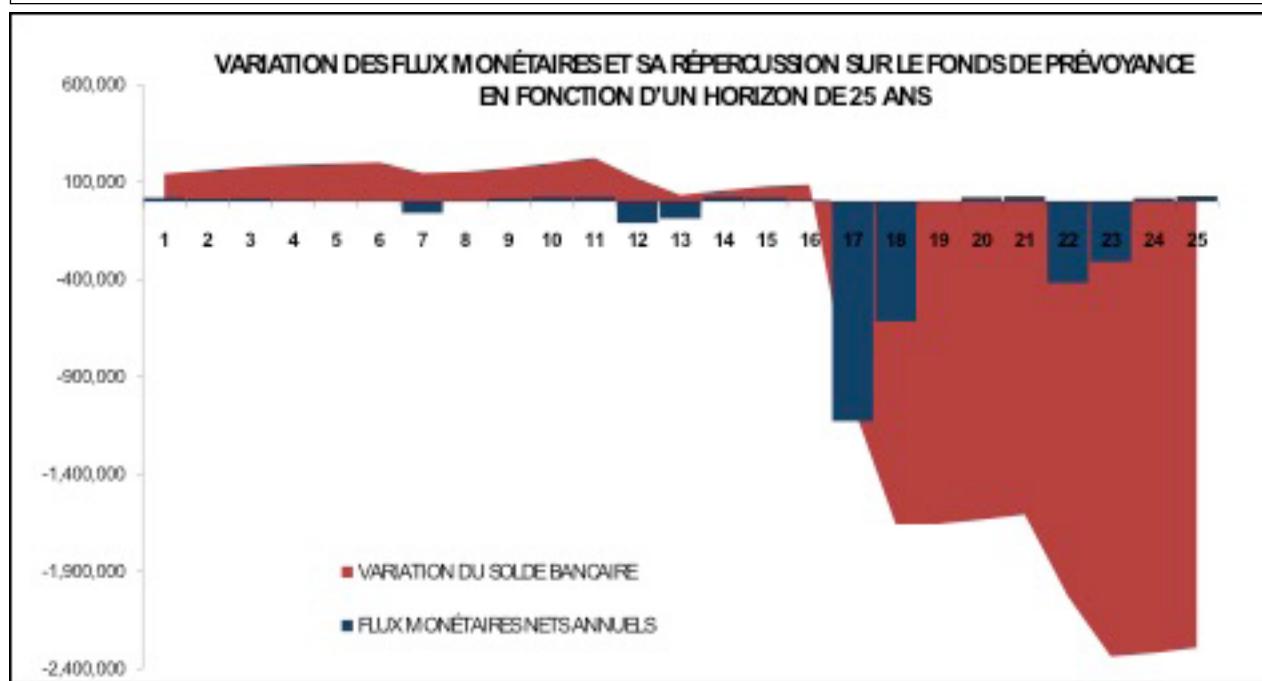
La plupart des syndicats vont établir leur cotisation pour le fonds de prévoyance à 5 % de leur contribution aux charges communes de leur immeuble, et ce, en se fiant à l'article 1072. Ce qui veut dire qu'une fois qu'ils ont effectué un budget de tous les frais annuels communs du syndicat (ex.: assurance, contrat de gestion et de déneigement, etc.), ils prennent 5 % du total de ces coûts et le déposent dans leur fonds de prévoyance. L'article 1072 du *Code civil du Québec* stipule que :

« 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.

Exemple d'un fonds de prévoyance en situation de sous-cotisation.

Type d'immeuble :	50 unités réparties en 2 immeubles
Situation actuelle du syndicat :	Cotisation totale fixe par an indexé à l'IPC
Valeur de départ du fonds :	120 000 \$.
Déficit :	Environ 2 400 000 \$ à la fin de la période de 25 ans





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

Toutefois, par notre expérience, nous avons pu constater que le 5 % minimal exigé par le Code civil est rarement adéquat et ne permet pas le temps venu de palier aux déboursés relatif aux travaux devant être faits au bâtiment. (ex.: changements de fenêtres, réfection de la toiture, etc.). Les syndicats devraient alors recourir à des cotisations spéciales et facturer des milliers de dollars aux copropriétaires du jour au lendemain.

Plusieurs copropriétaires ne se sentiront peut-être pas interpellés par l'importance d'avoir des cotisations qui soient suffisantes. Ceux-ci se diront par exemple que la toiture ou les fenêtres, s'ils sont bien entretenus peuvent avoir des durées de vie de plus de 25 ans ou encore qu'ils ne seront plus dans la copropriété au moment de leur remplacement. Cependant, les copropriétaires qui habiteront uniquement quelques années dans la copropriété n'auront pas payé leur juste part du remplacement des composantes pouvant être incluses dans le fond.

Les nouveaux acheteurs devraient impérativement se renseigner sur l'état du fonds de prévoyance avant de faire une offre sur une unité de copropriété, et ce, pour éviter de débourser de grosses sommes pour le remplacement de composantes dont ils n'ont pas eu jouissance. Le syndicat de copropriété doit fournir cette information lorsqu'elle est demandée.

La valeur du fonds de prévoyance pourrait aussi faire diminuer la valeur d'une copropriété s'il n'est pas assez garni ou carrément inexistant. Les acheteurs pourraient ne pas souhaiter acheter une unité de copropriété à gros prix s'ils savent qu'ils devront être obligés de mettre la main dans leurs poches à chaque nouveau travail de remplacement qui devrait être payé par le fonds de prévoyance.

Le fonds de prévoyance peut aussi être mis à mal s'il est utilisé de façon inadéquate pour effectuer des dépenses qui ne sont pas admissibles à être provisionné par celui-ci. Voici une liste de travaux, qui bien qu'ils représentent parfois d'importants déboursés d'argent, ne sont pas admissibles au fonds de prévoyance :

- La réfection des ouvrages métalliques présents sur les faces extérieures de l'immeuble;
- Des travaux de réfection des finis intérieurs, tels peintures et papiers peints des corridors communs;

HPDG
associés inc

**ÉVALUATEURS CONSEILS
LA FORCE D'UNE ÉQUIPE!**



**VISION
CLARTÉ
EXACTITUDE**

COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE

ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE

VALEUR MARCHANDE

SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :

WWW.HPDG.CA

**HPDG associés inc.
Grand Montréal
514 899-0823**



- Des travaux de paysagement;
- Des travaux d'entretien ménager, de nettoyage et de lavage des vitres.
- Les améliorations, de quelque nature que ce soit, ne doivent jamais être incluses dans un fonds de prévoyance, et ce, en tout temps.
- Également, ce fonds ne peut servir pas servir aux imprévus (exemple : un réservoir à eau chaude qui fuit et endommage plusieurs unités);

Posons-nous la question à savoir si nous voulons encore refiler la facture aux générations qui suivent. Les solutions à ce problème sont différentes selon que nous habitons un nouvel immeuble ou un immeuble plus âgé.

Dans le cas où l'on vient d'emménager dans une construction neuve l'important est de lancer le processus pour la production d'un rapport de fonds de prévoyance. Se faisant, les experts pourront établir la liste des travaux qui seront à prévoir dans un horizon de 25 ans. Cette étude vous donnera l'heure juste quant aux cotisations que vous devrez débourser dans les futures années et vous permettre de cotiser de façon adéquate aux fonds de prévoyance de votre immeuble. Aucune dette ne serait laissée aux futurs copropriétaires et les valeurs des unités n'en seraient pas affectées.

Dans le cas d'un immeuble plus âgé, la question sera plus complexe. Plusieurs options seront alors possibles, chacune ayant ses avantages et ses désavantages. La première solution est la plus drastique et elle devra entraîner une réflexion des copropriétaires qui devront se demander s'ils veulent régler le problème maintenant avec une cotisation spéciale. Cette cotisation viendrait alors regarnir le fonds de prévoyance pour les années où il était en situation de déficit. Ensuite, les cotisations mensuelles seraient établies à un niveau normal. Si cette option est adoptée, elle témoignera d'une volonté de ne pas laisser de dettes aux futurs copropriétaires qui n'auraient pas habité la copropriété depuis sa construction. Elle permettrait aussi aux copropriétaires qui désireraient vendre leur copropriété de la vendre à meilleur prix dû à un fonds de prévoyance bien garni.

La deuxième solution serait d'augmenter les cotisations de façon drastique et les indexer à des taux de 2 ou 3 % par année. Ce scénario témoigne aussi d'une volonté de changer les choses. Il est toutefois moins drastique que le premier scénario, mais plus que le troisième. L'augmentation des cotisations annuelles, considérant un pourcentage plus bas, permet qu'elles ne deviennent pas disproportionnées au fil du temps. Exemple : une cotisation mensuelle de 10 000 \$ indexée an-

nuellement de 2% atteindrait la somme de 16 406 \$ à la 25^e année. Ce qui représente une fois et demie le montant de la première année. Dans ce scénario, l'ensemble des copropriétaires futurs ou présents assumeront une partie du déficit de façon assez similaire à la condition qu'ils restent dans la copropriété sur une période de 25 ans.

La troisième solution consiste à établir une cotisation mensuelle pour les premières années beaucoup plus basses que dans le scénario 1 et d'ensuite les indexer avec un fort pourcentage. Si l'on augmente les cotisations de façon plus modérée dans ce scénario par rapport au précédent, on devra alors indexer les cotisations de façon plus agressive si nous voulons pouvoir pallier aux déboursés futurs. Dans ce scénario, nous utiliserions des pourcentages d'augmentation annuelle de l'ordre de 7 à 10 % pour indexer les cotisations. Toutefois, les cotisations des dernières années seraient alors beaucoup plus importantes. Exemple : disons que nous débutons avec une cotisation de 5 000 \$ que nous indexons annuellement à un taux de 7 %. Celle-ci atteindra 27 137 \$ à la 25^e année, ce qui représente 5 fois et demie le montant de la première année. Ce scénario transférera le fardeau de régler le déficit aux futurs copropriétaires plus qu'aux copropriétaires actuels. Les scénarios 2 et 3 auront aussi une incidence sur la valeur des unités. En effet, les acheteurs ne voudront peut-être pas payer le même prix pour une unité où les cotisations sont plus élevées que la normale pour rattraper le retard versus une unité avec un fonds de prévoyance saint.

Le gouvernement pourrait éventuellement légiférer pour rendre obligatoire l'étude de fonds de prévoyances pour les nouveaux bâtiments, mais aussi pour les bâtiments plus anciens. En effet, on entend dans le milieu depuis des années que le gouvernement étudie cette possibilité. Cette réglementation aiderait grandement les nouveaux syndicats de copropriété à ne pas sous cotiser leur fonds de prévoyance et donnerais l'heure juste aux syndicats plus anciens.

Donc le dilemme pour les syndicats de copropriété sera de déterminer qui devra payer le déficit accumulé par les copropriétaires qui ont décidé de garder les cotisations près du 5 % minimal requis ou des syndicats qui l'ont utilisé ou géré de façon inadéquate. La solution restera toujours de faire produire une étude de fonds de prévoyance le plus rapidement possible pour voir quels sont les déboursés auquel le syndicat devra faire face. Ensuite, considérant l'âge de la copropriété, les copropriétaires devront choisir un scénario, en assemblée, pour redresser les finances de ce fonds si important. Souhaitons que le gouvernement légifère sur ce point dans un avenir rapproché. ○



AVANTAGES DU PRODUIT

Le programme CondoConseils/CondoRéseau procure l'une des garanties les plus complètes pour les copropriétés au Québec.



Le programme **CondoConseils/CondoRéseau** offre des polices conçues spécifiquement pour dépasser les exigences de l'industrie et qui prennent en compte les besoins en évolution des conseils d'administration des copropriétés et des gestionnaires immobiliers d'aujourd'hui.

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

Formule type « tous risques ». Coût de remplacement complet des biens, plus 30%. Aucune règle proportionnelle.*



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

Limite de base de 350 000 \$ (2M \$ disponible)*

* Certaines conditions s'appliquent.

Pour plus d'information sur notre équipe et nos services, communiquez avec :

Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages - **T.** 514 904-4434 | **C.** 438 920-6952 | **E.** pbeauvais@bflcanada.ca



ÉVÉNEMENTS de la copropriété **2018-19**

Une présentation d'**Hydro Solution**



Samedi 3 novembre 2018 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

Château Royal à Laval, 3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Conférenciers : Me Yves Papineau, Me Maxime Laflamme-Leblond,
Me Serge Abud et Me Karl Michel

Assemblées des copropriétaires: Guide de procédure et de fonctionnement

L'assemblée des copropriétaires en tant qu'organe décisionnel - La convocation d'une assemblée des copropriétaires - La tenue d'une assemblée des copropriétaires - Le vote d'une assemblée des copropriétaires - Le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires - Les résolutions écrites - La contestation des décisions de l'assemblée - Procédure en assemblée des copropriétaires et suggestion sur les règles de procédures adaptées aux assemblées de copropriétaires qui sont différentes des assemblées délibérantes d'autres personnes morales.

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



École d'éducation
permanente
Apprendre. S'engager. Grandir.

5 novembre au 10 décembre 2018

688 rue Sherbrooke ouest, 11^e étage, Montréal (Québec)

Chargé de cours - Robert Robillard

Gestion financière de la copropriété au Québec

Les sujets abordés :

La comptabilité d'exercice; La relation entre le trésorier et le gestionnaire; Le but, les objectifs et les contrôles du budget d'une copropriété; L'évaluation des besoins d'un fonds de réserve; La gestion fiduciaire de pertes importantes; L'audit financier : documents à préparer, entrées finales et corrigées; La relation avec l'auditeur; Comprendre et expliquer les rapports; Les politiques financières à mettre en œuvre dans un syndicat; Les études de cas, la synthèse et les pratiques exemplaires.

Une présentation de **JAN-PRO**
Systèmes d'entretien



Mercredi 7 novembre 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)
Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

Les finances et le fonds de prévoyance

Ce cours permet aux participants de mieux comprendre les principes comptables sous-jacents à la gestion d'un syndicat de copropriété. Également, la formation met en contexte la nécessité d'avoir un fonds de prévoyance bien garni, et ce, dès les premières années d'existence du syndicat.

Une présentation de **Hydro Solution**

Les CONDOS Week-end

Samedi 27 avril 2019 | 7h30 à 12h30
Château Royal à Laval, 3500 , boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Une présentation de **JAN-PRO**
Systèmes d'entretien



Samedi 25 mai 2019 | 8h15 à 10h15
ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)
Conférencier : Me Karl De Grandpré

Les nuisances

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. Le cours portant sur les nuisances étudiera les divers types de nuisances que l'on retrouve habituellement dans une copropriété dont, notamment, les nuisances causées par le bruit et les animaux. Ce cours proposera des méthodes efficaces pour remédier à ce type de problèmes.

Une présentation de **JAN-PRO**
Systèmes d'entretien



Samedi 25 mai 2019 | 10h30 à 12h30
ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)
Conférencier : Bernard Bousseau

Les assurances en copropriété

Les assurances en copropriété sont souvent un sujet de discussion et même de discorde au sein d'un syndicat de copropriété. Afin de bien comprendre tous les enjeux inhérents et pertinents à cet important poste de dépenses, le cours portant sur les assurances couvrira une foule d'éléments qui sauront aider les administrateurs et les gérants de syndicats de copropriété.

Une présentation de **JAN-PRO**
Systèmes d'entretien

Samedi 8 juin 2019 | 8h15 à 10h15
ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)

Le plan de garantie en copropriété - Bâtiments neufs

Réception des parties communes - Protections applicables avant la réception du bâtiment - Vice ou malfaçon - La réparation des malfaçons existantes - La réparation des vices cachés - Les réparations des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol - Défaut de construction grave - Inspection préréception - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.

Une présentation de **JAN-PRO**
Systèmes d'entretien



Samedi 8 juin 2019 | 10h30 à 12h30
ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)
Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

Les finances et le fonds de prévoyance

Ce cours permet aux participants de mieux comprendre les principes comptables sous-jacents à la gestion d'un syndicat de copropriété. Également, la formation met en contexte la nécessité d'avoir un fonds de prévoyance bien garni, et ce, dès les premières années d'existence du syndicat.

Une présentation d'**Hydro Solution**

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 12 août 2018

Classique annuelle de la Copropriété 2018

Club de golf de l'Île de Montréal

33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



Club de golf
de l'Île de Montréal

Gratuit pour les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Information : Marie-Andrée Lambert au 514 397-2163 - Île de Montréal : 514.448.6000

Site Internet : <http://www.cgim>

Une présentation de **JAN-PRO**

SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Samedi 21 septembre 2019 | 8h30 à 12h00

ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre

Les aspects techniques en copropriété

Le cours sur les aspects techniques d'une copropriété permet d'avoir un aperçu des diverses structures d'un immeuble détenu en copropriété et il présente aussi les bonnes pratiques de maintenance et de conservation de l'immeuble. / AIRES COMMUNES EXTÉRIEURES - STRUCTURES DE L'IMMEUBLE - ENVELOPPE DU BÂTIMENT - SYSTÈMES MÉCANIQUES - SYSTÈMES ÉLECTRIQUES - AIRES INTÉRIEURES

Une présentation d'**Hydro Solution**

**COLLOQUE
ANNUEL
de la
COPROPRIÉTÉ**

Samedi 9 novembre 2019 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

Château Royal à Laval, 3500 , boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.

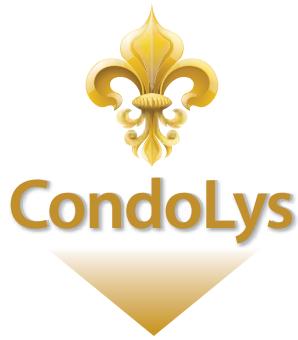
OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

Louez vos équipements de chauffage et d'eau chaude à gaz naturel sans aucune mise de fonds et profitez de notre garantie intégrale ainsi que des entretiens périodiques sans frais.

Informez-vous : gazmetroplus.com





*Un rendez-vous
incontournable
le 27 avril 2019!*

Concours annuel

Soyez la copropriété de l'année
en soumettant votre candidature
avant le 1^{er} mars 2019

AVANTAGES À PARTICIPER

- Bénéficier d'une notoriété et d'une reconnaissance auprès du grand public et du milieu des acteurs du marché de la copropriété;
- Profiter d'une visibilité médiatique à la grandeur du Québec;
- Valoriser son syndicat de copropriété et l'ensemble de ses copropriétaires;
- Aucun frais pour participer;
- Jouir d'un endossement d'excellence de ses pairs.

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

- Tout syndicat de copropriété du Québec;
- Être en règle auprès du Registre des entreprises du Québec (REQ);
- Compléter le formulaire de mise en candidature;
- Respecter la date limite du 1^{er} mars 2019 pour transmettre votre candidature.

CATÉGORIES

- Syndicat de moins de 50 unités;
- Syndicat de 50 à 100 unités;
- Syndicat de plus de 100 unités.



La remise des prix **CondoLys** est une occasion unique de faire reconnaître l'excellence de la gestion de votre copropriété ainsi que de souligner l'engagement et le dévouement des membres de votre conseil d'administration.

Pour soumettre votre candidature, veuillez compléter le formulaire et le questionnaire de mise en candidature disponibles à www.institutcopropriete.ca et les faire parvenir par courrier électronique avant le 1^{er} mars 2019 à info@institutcopropriete.ca

Valeur du coût de remplacement à neuf (valeur assurable)



Marc-André Gougeon, , É.A., Adm.A.
Évaluateur Agréé
GMA CONSULTANTS INC.

Tous les propriétaires d'immeubles, syndicats de copropriété inclus, doivent contracter une assurance afin de protéger leurs actifs immobiliers en cas de sinistre, total ou partiel.

Les primes étant établies en fonction du montant de couverture nécessaire, ce dernier doit être déterminé avec précision. Ainsi, le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. La valeur assurable est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier. Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction ou de remplacement du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu.

Le coût de remplacement à neuf est le coût de substitution requis pour construire, aux prix courants, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes, concepts et modes d'aménagements courants. En fait, il s'agit du résultat de l'estimation du montant total d'argent qui devrait être normalement déboursé pour acquérir à l'état neuf les constructions qui font l'objet de l'évaluation, à une date déterminée et à l'endroit où elles se trouvent. Cette valeur ou coût à neuf inclut : main-d'œuvre, matériaux, honoraires professionnels, frais d'architecte et d'ingénieur, frais généraux, frais d'administration, profit de l'entrepreneur et/ou du développeur,



frais de démolition et de déblayage des débris lors d'un sinistre ainsi que les taxes applicables, à moins d'indications contraires à cet effet.

Pour sa part, le coût de reproduction est le montant d'argent nécessaire pour reconstruire un bâtiment, en tout point identique, en utilisant les techniques et les matériaux de l'époque où fut construit le bâtiment.

Enfin, déterminer le coût de remplacement à neuf ou le coût de reproduction d'un bâtiment sert essentiellement à établir la couverture d'assurance nécessaire en cas de perte totale ou partielle afin de se prémunir contre les risques reliés à l'application de la règle proportionnelle. ○



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.



CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE



**INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR
ET 1 AN SUR LA MAIN D'ŒUVRE**

» Pour une soumission personnalisée et des tarifs compétitifs, contactez nos représentants aux comptes majeurs.

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228

HYDROSOLUTION.COM

Les punaises de lit :

Un fléau qui se contrôle



Par Merlin Barrette
Directeur technique
V Extermination



Les punaises de lit, qui avaient presque disparu de la majorité des pays industrialisés, ont fait un retour en force et ont commencé à se répandre au Québec, essentiellement en milieu urbain, puis de plus en plus dans le reste de la province.

Les nombreux déménagements qui se produisent dans une copropriété peuvent être propices aux infestations de punaises de lit. À cet effet, il peut être judicieux de se doter d'une politique de gestion ou d'un plan d'action concernant ces parasites. Dans certaines municipalités, la punaise de lit est un insecte à déclaration obligatoire, il est important de se renseigner à ce sujet.

Puisque les punaises de lit sont en mesure de voyager d'un condo à l'autre, il faut demeurer vigilant et informer les propriétaires et les locataires sur les mesures préventives à leur disposition.

Voici quelques conseils à transmettre :

- Évitez de récupérer les matelas, les meubles rembourrés ou le mobilier de chambre laissé sur le bord de la rue, puisque ceux-ci peuvent facilement héberger des punaises de lit. Tous les meubles d'occasion doivent également être inspectés méticuleusement.

- Avant de signer un contrat avec des déménageurs ou avec une agence de location de véhicules, il est important de s'informer sur les mesures prises à l'égard des punaises de lit. Offrent-ils des couvertures propres pour le transport ? Sinon, apportez les vôtres. Procèdent-ils au nettoyage systématique de leur camion en cours de journée ? Sinon, vérifiez bien le camion avant d'en prendre possession.
- Une fois dans votre nouveau condo, passez l'aspirateur partout avant d'entrer vos meubles ou d'autres objets à l'intérieur. Jetez les sacs d'aspirateur à l'extérieur dans des poubelles fermées. Vérifiez les plinthes (moulures) au bas des murs, les plinthes électriques et autres endroits où peut se cacher un petit insecte qui a la forme et la taille d'un pépin de pomme aplati. Regardez dans les chambres autour des prises électriques et le long des moulures pour des excréments de punaises. En cas de doute, entrez immédiatement en communication avec votre concierge ou toute autre personne responsable de l'immeuble.

Une infestation de punaises de lit est un fléau à éviter, mais d'autres parasites peuvent également devenir très envahissants : araignées sur les balcons et dans les entrées communes, guêpes près des piscines et des jardins, souris dans les espaces de rangement intérieurs... Il existe des plans de protection complets qui procurent sécurité et tranquillité d'esprit, n'hésitez pas à consulter des experts. ☺

INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS
SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS
Consultation et diagnostic

35 BUREAUX ASSOCIÉS DANS TOUT LE CANADA

ÉVALUATIONS DE LA CONDITION

- › Expertises visuelles, tactiles et intrusives
- › Thermographie
- › Identification et localisation des symptômes
- › Classification des défauts

GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES

RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE

PG THE PINCHIN GROUP

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

La FORCE en GENIE-CONSEIL

514 251-1313

www.gesfor.com

- ⇒ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISISSURES
- ⇒ GESTION DE L'AMIANTE
- ⇒ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE
- ⇒ MESURE DU RADON
- ⇒ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ⇒ INSPECTION CYCA
- ⇒ ENVIRONNEMENT
- ⇒ HYGIÈNE INDUSTRIELLE
- ⇒ MATIÈRES DANGEREUSES
- ⇒ SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL

Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



Services paysagers complets.
À votre service depuis 1979,
Centre-Ville Paysagiste poursuit sans
cesse son objectif d'excellence pour
la création et la réalisation
d'aménagements paysagers pour les
secteurs de la copropriété,
résidentiel, commercial et industriel.

L'ÉTÉ APPROCHE...
ON VOUS ACCOMPAGNE DANS
VOS PROJETS DE TERRASSEMENT ?

514 881-2444



amec
foster
wheeler

Génie-conseil en science
du bâtiment - Immobilier,
copropriété et industriel.



amec foster wheeler
s'engage à fournir
une performance de
premier plan, conforme
aux principes du
développement durable

1425 Route Transcanadienne
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : **1-866-943-AMEC**

Changer de chauffe-eau : chacun pour soi ou tous pour un ?

Par l'équipe d'Hydro Solution

Dans le rythme effréné de nos vies modernes, personne n'arrête une minute au milieu d'une réunion pour se questionner sur l'état de son chauffe-eau. Nous ne pensons à cet appareil que lorsqu'il cesse de fonctionner ou qu'il se met à fuir. Pourtant, lorsque l'on sait que le coût moyen d'une réclamation pour dégât d'eau causée par un chauffe-eau perforé par l'usage est de 9 000 \$, nous devrions nous attarder sur le sujet un peu plus. Cette fois, les rôles sont inversés alors que Joël Legault, président de la firme d'inspection et d'expertise Legault-Dubois, questionne Annie Beaudoin, représentante des comptes majeurs chez Hydro-Solution, sur la pertinence pour les copropriétaires de se rassembler pour faciliter la gestion des chauffe-eau.

Joël Legault : Chez Legault-Dubois, nous offrons un service d'analyse des documents de copropriété aux acheteurs désireux d'acquérir un condo. Plus de 3 fois sur 4, nous nous apercevons au travers des comptes-rendus des assemblées annuelles que les copropriétaires se questionnent à savoir s'il serait pertinent de gérer l'entretien et le remplacement des chauffe-eau tous ensemble plutôt que chacun pour soi. Plusieurs hésitent à aller de l'avant avec une telle procédure. Chez Hydro-Solution, voyez-vous des avantages ou inconvénients à ce que la gestion des chauffe-eau se fasse collectivement?

Annie Beaudoin : En toute honnêteté, nous ne voyons que des avantages à centraliser la gestion des chauffe-eau. Le premier avantage que l'on peut facilement mettre de l'avant est le même que nous retrouvons avec tous les achats groupés, soit celui d'obtenir un meilleur prix. Personne ne sera surpris d'apprendre que plus ils se procurent de chauffe-eau, meilleur sera le prix unitaire et que, par conséquent, ils payeront ensemble un prix plus intéressant que celui que pourrait obtenir un propriétaire seul..

JL : L'aspect financier n'est certes pas à négliger, mais est-il assez intéressant pour justifier le changement?

AB : En fait, obtenir un meilleur prix n'est qu'un des nombreux avantages qu'ont les copropriétaires de se regrouper



pour faciliter la gestion des chauffe-eau. En plus de s'assurer d'un standard de qualité, en optant pour un mode de gestion centralisé les copropriétaires n'ont plus à se soucier de trouver le bon produit, comparer les garanties et dénicher un bon installateur.

Chez Hydro-Solution, par exemple, nous installons plus de 6 000 chauffe-eau annuellement en copropriété. Ce volume fait en sorte que nos conseillers sont en mesure de bien renseigner les responsables désignés sur les avantages de nos produits et les accompagner dans leur prise de décision. Sur le terrain, nos installateurs connaissent bien la réalité des bâtiments en copropriété et sont à même d'offrir un service d'installation répondant à nos strictes normes de conformité. En fait, Hydro-Solution est la seule entreprise dans l'industrie de l'installation de chauffe-eau à avoir mis en place un programme complet d'assurance-qualité allant de la formation des installateurs aux inspections aléatoires.

C'est justement cette rigueur qui nous permet d'offrir des garanties supérieures à tout ce qui s'offre actuellement dans le domaine. Nous parlons ici de 10 ans pour le chauffe-eau et les pièces et de 2 ans pour l'installation!

JL : Il s'agit donc d'une façon simple de planifier le remplacement des chauffe-eau.

AB : Exactement. Les copropriétaires qui s'unissent et contactent Hydro-Solution sont pris en charge par notre équipe dédiée des comptes majeurs qui s'occupe de tout. Nous allons même jusqu'à planifier l'installation et prendre les rendez-vous avec les nombreux copropriétaires. Il faut dire que nos installateurs spécialisés peuvent installer jusqu'à 18 chauffe-eau par jour, et ce 24 heures sur 24, 7 jours sur 7! Nos équipes se présentent alors sur place avec le chauffe-eau, ils enlèvent celui en place et installent le nouveau selon une méthodologie éprouvée puis repart en emportant le vieux. Ni les propriétaires ni le syndicat n'ont absolument rien à faire ni à nettoyer. Ce que nous offrons aux copropriétaires c'est un service simple, efficace et garanti.

Et avec un service de réparations urgentes en moins de 3 heures offert 365 jours par année, il s'agit vraiment d'une offre sans souci autant pour tout le monde. ○

RÉNOVATION MAJEURE

PLUS DE
50 ans
D'EXPÉRIENCE

ÉQUIPE
SPÉCIALISÉE
EN CONSTRUCTION
ET RÉNOVATION
DE PROJET DE CONDO

EXPERTS EN
RÉAMÉNAGEMENT
D'ESPACES COMMUNS
ET TRAVAUX
INTÉRIEUR / EXTÉRIEUR

ÊTES-VOUS CONFORME À LA LOI 122?

Cette nouvelle réglementation modifie la Loi sur le bâtiment concernant principalement la mise à niveau des normes de sécurité.

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

SERVICE D'URGENCE
24 / 7

CONTACTEZ-NOUS
514-990-7773
info@groupeedargis.com

Les bâtiments de 5 étages et moins ne doivent pas faire inspecter leurs façades... vraiment ?



Par Daniela Petruelian, ing., M.Ing., MBA
Présidente, Consultants Facades Plus Inc.



« Un homme qui se promenait sur l'avenue du Mont-Royal Est l'a échappé belle alors qu'un mur de pierres s'est écroulé tout près de lui, mercredi soir »,

La Presse Canadienne, le 26 juillet 2018



« Des élèves de 3^e année d'une école primaire des Hautes-Laurentides ont eu toute une frousse quand une partie d'un mur de brique s'est effondrée à l'extérieur de l'école tout près de leur salle de classe »,

Le Journal de Montréal, le 30 novembre 2017



« La Commission scolaire de Montréal n'explique pas comment un imposant panneau de béton a bien pu se décrocher d'un mur et s'écaser sur le terrain d'une école construite il y a à peine 45 ans »,

Le Journal de Montréal,
le 14 juin 2017



« Une portion d'un mur de brique s'est effondrée, tôt vendredi sur un trottoir dans l'arrondissement d'Hochelaga-Maisonneuve, à Montréal »,

Le Journal de Montréal, le 30 janvier 2017



« Des briques de l'église du Très-Saint-Sacrement sur le chemin Sainte-Foy se sont effondrées lundi matin, provoquant l'évacuation des lieux »,

Le Journal Metro, le 22 mai 2017

... La liste est longue. Nous apprenons régulièrement des nouvelles des effondrements des façades des bâtiments de 2, 3 ou 4 étages ou des bâtiments en hauteur sans démarcation d'étage (comme une église, une école, etc.). Des fois il y a des victimes. Des passants qui se sont trouvés au mauvais endroit, au mauvais moment. Heureusement, jusqu'à présent il n'y a pas eu encore des décès, mais devons-nous attendre des pertes de vie pour agir ?

C'est vrai, les bâtiments de moins de 5 étages ne sont pas soumis à l'obligation de la Loi 122 (plus précisément, le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment) pour faire vérifier leurs façades par un ingénieur ou un architecte. Mais est-ce ceci une porte de sortie pour ne pas la faire ? Il y a beaucoup de lassitude dans l'entretien régulier des façades, sans égard à la hauteur du bâtiment. Certains propriétaires n'accordent pas le temps, l'effort et ne prévoient pas de budget pour l'entretien des façades de leurs bâtiments. Surtout s'il n'y a pas d'obligation légale.

Il devient de plus en plus évident que les bâtiments de moins de 5 étages ont besoin du même encadrement que ceux de 5 étages et plus, même si ce n'est pas encore une obligation légale.

Une recherche scientifique effectuée en 2017 par l'ÉTS et Consultants Facades Plus démontre qu'un morceau de matériel solide (brique, pierre), qui tombe de plus de 6.5m (2 étages) atteint une vitesse de 40 km/h au niveau du sol. Ceci est très dangereux pour les passants.

Faire inspecter les façades de son bâtiment, sans égard à la hauteur, peut prolonger sa durée de vie, mieux planifier les travaux en les échelonnant dans le temps, sauver des frais de réparation engendrés par des défauts qui s'aggravent avec le temps et éviter des dommages, suite à de possibles effondrements.

Demandez à un ingénieur ou un architecte de vérifier la sécurité des façades. N'attendez pas des pertes de vie avant de tirer un signal d'alarme ! ☺

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de
maçonnerie et autres travaux
de réparation de l'enveloppe
de bâtiment.



450 621-2120

info@constructionstremco.com

Une portée de travaux claire, un gage de succès pour vos projets !



Par François Veilleux, président
Les constructions Tremco

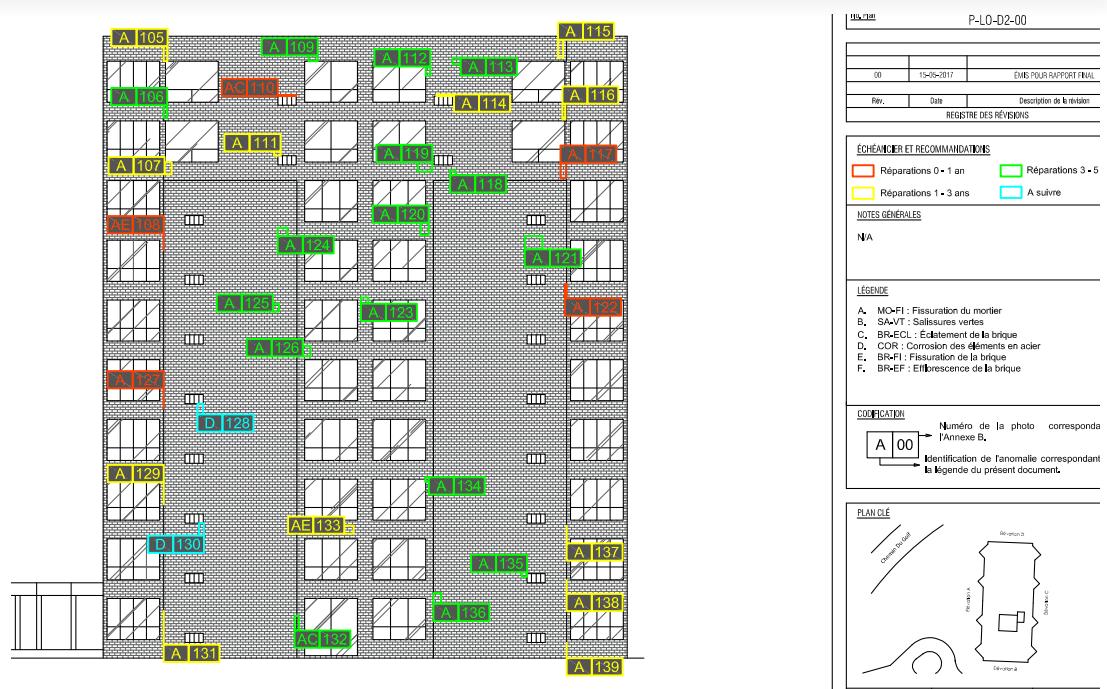
Trop souvent, des syndicats de copropriétés, propriétaires ou investisseurs immobiliers tentent de définir eux-mêmes la portée des travaux à effectuer sur leurs immeubles. Cette école de pensée n'est pas toujours la plus payante!

L'entretien de l'enveloppe extérieure d'un immeuble peut sembler simple; de la brique, une toiture, du calfeutrage et des portes et fenêtres. Prenons l'exemple du parement de maçonnerie. Définir la portée de travaux soit même ou encore avec l'aide d'un entrepreneur, laisse beaucoup de place à l'interprétation. Le gestionnaire n'a souvent pas les compétences pour le faire, et l'entrepreneur n'a pas nécessairement le temps et les ressources pour élaborer un plan de travail précis. La maçonnerie est une composante à la fois simple et complexe. Une bonne évaluation des signes de vieillissement

de la maçonnerie permettra de définir des quantités selon divers types d'interventions identifiées lors d'une inspection. Faire appel à un consultant en enveloppe de bâtiment indépendant est une option très favorable. Le consultant apportera un avis neutre et définira un portrait global de l'état de l'enveloppe de l'immeuble. Un simple rapport d'inspection et des recommandations donnera beaucoup de crédibilité au gestionnaire et aidera grandement au processus de demandes de soumissions. Bien sûr, la préparation de plans et devis est davantage souhaitable, selon l'envergure des travaux envisagés.

Enfin, l'inspection de l'enveloppe par un professionnel et la production de documents techniques favorisent une gestion intelligente de l'entretiens de vos immeubles. Une portée de travaux précise, permet d'aller en appel d'offre auprès des entrepreneurs et ainsi obtenir des offres de prix juste et transparente. Une portée de travaux bien défini protège le gestionnaire et l'entrepreneur, et surtout, permet de faire les bons investissements sur vos immeubles! ○

(Crédit pour image-tableau :)
courtoisie de la firme
Consultants Facades Plus



Remplacez vos chauffe-eau ou votre système de chauffage sans toucher à votre fonds de prévoyance

La location à long terme : une solution unique et innovatrice



Par Benoît Perreault

Directeur principal marketing et développement des affaires chez Gaz Métro Plus.

Quelles options se présentent à vous en cas de modernisation de votre chaufferie ?

Les équipements mécaniques pour le chauffage et l'eau chaude sont des actifs essentiels au confort et à la sécurité des copropriétaires. Après 10, 15 ou 20 ans, ces composantes (chauffe-eau et chaudières) auront probablement atteint la fin de leur durée de vie et nécessiteront un remplacement complet.

Selon la taille de l'immeuble, des investissements de plusieurs dizaines de milliers de dollars seront probablement requis. Votre fonds de prévoyance sera-t-il suffisamment garni pour palier à cette éventualité ? Il s'agit ici d'un investissement incontournable qui ne peut pas être reporté, puisque le chauffage est un « service » essentiel au Québec.

LOUEZ VOS ÉQUIPEMENTS À LONG TERME

Lorsque vous louez un équipement de chauffage, celui-ci demeure la propriété du locateur, tant que le contrat de location est en vigueur. C'est une formule qui comporte de nombreux avantages pour le locataire, soit le syndicat de copropriété.

Quels sont les avantages ?

Aucune mise de fonds de la part du syndicat de copropriété : puisque les équipements remplacés appartiennent au locateur, c'est ce dernier qui déboursera la totalité des coûts d'installation. C'est une manière efficace d'éviter d'avoir à débourser des sommes importantes du fonds de prévoyance.

Tranquillité d'esprit : les appareils sont garantis pièces et main d'œuvre tant que le contrat de location est en vigueur. De plus, l'équipement est entretenu régulièrement par des techniciens spécialisés, sans frais additionnels, ce qui permet de maintenir un rendement et une efficacité énergétique optimale, en plus d'assurer la sécurité des occupants.

Prévisibilité : les versements mensuels de location sont connus d'avance et prévisibles sur une longue période de temps. Ils peuvent ainsi facilement être répartis dans les frais de condo des copropriétaires.

Rentabilité : la location à long terme est une option financièrement avantageuse comparativement à l'achat de l'équipement, puisqu'il faut considérer l'ensemble des coûts et non pas seulement l'investissement initial.

	Déboursé initial	Frais d'entretien annuels	Frais pour bris et réparations
Équipement acheté	OUI et important	oui	OUI et imprévisibles
Location à long terme	Aucun déboursé	Inclus dans la location	Sans frais, car inclus dans la location

Solidité et stabilité : l'entreprise derrière la location des équipements est Gaz Métro Plus, une filiale du distributeur gazier québécois Énergor. C'est une garantie de stabilité à long terme.

Cette solution vous intéresse ?

Contactez sans plus tarder l'équipe de vente de Gaz Métro Plus, qui se fera un plaisir de répondre à vos questions.

GazMétro PLUS
SERVICES ET ENTRETIEN^{MC}
du groupe Énergor

450 641-1168

www.gazmetroplus.com O



**VITRO—
SERVICES**



**DES LAVAGES DE VITRES
BIEN EXÉCUTÉS
EN TOUTE SÉCURITÉ,
VOILÀ NOTRE PRIORITÉ.**

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113
info@vitroservices.com

Vitro-Services pour les syndicats de trois étages et moins.

Entretien et nettoyage de climatiseurs muraux



Par Martin Maurissette, président
Steamatic Québec-Mauricie-Beauce

Les gestionnaires et propriétaires d'immeubles à condominium et/ou locatifs ont une multitude d'éléments à entretenir afin de garantir l'intégrité des bâtiments et la sécurité des occupants.

Pourquoi entretenir son climatiseur

Tout comme les conduits de ventilation, les unités murales sont soumises à différents changements de température favorisant l'apparition de condensation, d'humidité et de micro-organisme. En raison des conditions qui favorisent la propagation de micro-organismes qui peuvent se développer et être projetés dans l'air, négliger le nettoyage et l'entretien de ces appareils peut avoir de graves conséquences pour votre santé, la durée de vie de vos appareils et le montant mensuel des frais d'électricité.

L'entretien préventif est très important

Il contribue à :

- Une performance optimale de votre appareil;
- Une économie d'énergie – et de coût!
- Une durée de vie prolongée;
- Un air plus sain, avec l'élimination des bactéries et la prévention des moisissures.

Dorlotez donc votre appareil, il vous le rendra bien!

Comment savoir si je dois nettoyer mon climatiseur?

Il est très facile de savoir si vous devez nettoyer votre climatiseur mural. Si vous avez négligé le nettoyage des filtres de votre climatiseur, il est probable que votre serpentin soit déjà sale. Pour vérifier cela, vous devez enlever vos filtres et regarder l'état du serpentin, vous pouvez aussi regarder par l'endroit où sort l'air pour voir si votre ventilateur est sale. Si votre serpentin ou votre ventilateur (rouleau) est sale, vous devez faire nettoyer votre climatiseur mural.

Quels sont les risques d'un climatiseur mal entretenus?



Les risques sont énormes, si votre climatiseur n'a pas été nettoyé depuis plusieurs années, cela peut être très dangereux pour votre santé, car la qualité de l'air peut être très mauvaise à l'intérieur de votre maison. Des filtres encrassés peuvent causer plusieurs problèmes :

- L'asthme;
- Des maladies respiratoires;
- Le cancer du poumon;
- Des infections pulmonaires;
- Développement de bactéries;
- Formation de moisissures.

À quelle fréquence doit-on nettoyer notre climatiseur?

Cela dépend de chaque appareil, car le niveau de poussière est différent dans chaque habitation. Si vous avez des animaux, le nettoyage peut être nécessaire plus souvent. Normalement le nettoyage de climatiseur doit être fait aux 4-5 ans.

En nettoyant vos appareils, vous économiserez en frais d'énergie. Lorsque le mécanisme d'un appareil de climatisation est trop encombré par les saletés et les moisissures, l'air circule difficilement et le système force davantage. Cela occasionne bien souvent des bris prématurés de l'appareil ainsi qu'une baisse de performance. Cette perte d'efficacité pouvant aller jusqu'à 25 % peut faire augmenter vos coûts d'électricité considérablement. ○



ACCÉDÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

**Êtes-vous sous ou surévalué ?
Être informé, c'est payant !**

En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante.

Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer **la juste valeur à neuf** de vos immeubles.



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

Montréal 514 788-9777
Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



Frais d'expertise : payer maintenant pour économiser à long terme



Par Joël Legault
Président Legault-Dubois,
inspection et expertise en bâtiment

En tant que gestionnaire vous n'êtes pas sans ignorer qu'il est primordial pour quiconque désire établir de bonnes prévisions dans le cadre d'un fonds de prévoyance de faire faire au préalable une étude. Cette étude comprendra une inspection du bâtiment et viendra établir les montants nécessaires selon les besoins présents et futurs du bâtiment. Ainsi, les gestionnaires peuvent adéquatement planifier les cotisations requises pour répondre à toutes éventualités. Mais il existe une dépense qu'il ne faut pas négliger suite à l'inspection du bâtiment : les frais d'expertise.

Pour mieux comprendre cet énoncé, attardons-nous à l'inspection. Lors de sa visite, l'inspecteur va déterminer que certains éléments doivent être remplacés rapidement alors que leur vie utile devrait, en théorie, se poursuivre pour plusieurs années encore. Cette situation est fréquente surtout pour les éléments soumis aux intempéries tels que les revêtements extérieurs, les balcons et les toitures.

Prenons ce dernier élément en guise d'exemple et disons que dans son rapport, l'inspecteur révèle une usure prématûrée de la toiture qui doit être remplacée sans tarder. Le syndicat planifie le financement et organise les travaux. Quelques

mois plus tard, la nouvelle toiture est en place avec une vie utile de 20 ans. Toutefois, une douzaine d'années plus tard, la toiture est déjà à refaire. Comment cela est-il possible?

Il s'agit ici d'une erreur commune, trop même, à laquelle nos experts sont fréquemment confrontés : l'élément problématique, en occurrence ici la toiture, a été réparée, mais l'origine du problème en tant que tel n'a pas été adressée. Il ne faut donc pas se surprendre de voir le même problème réapparaître. Afin d'éviter que de telles situations surviennent et déstabilisent toute la planification financière, il est préférable d'investir un peu plus dès que l'inspecteur soulève un doute plutôt que de devoir reprendre les travaux beaucoup trop rapidement.

Comment? Reprenons notre exemple de toiture pour bien illustrer la marche à suivre. Dès que l'inspecteur identifie un élément présentant une usure anormale, le syndicat devrait s'adresser à un expert en bâtiment afin qu'il remonte à la source du problème et propose des pistes de solutions pour régler la situation une fois pour toutes.

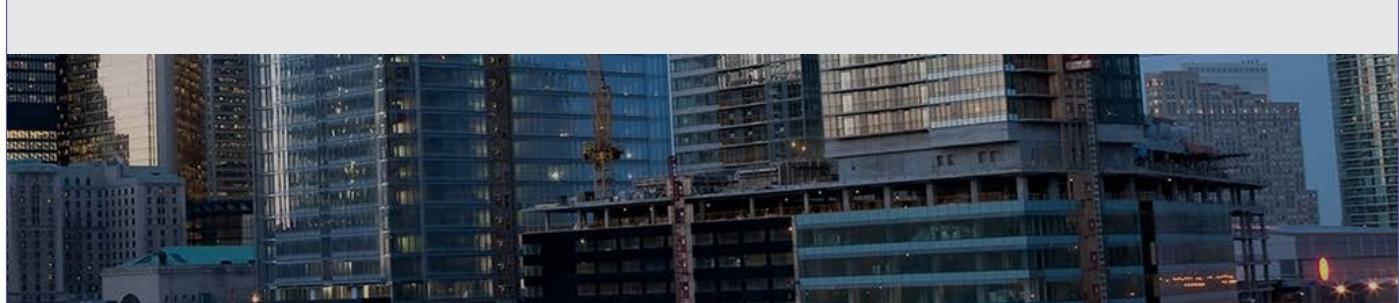
Bien entendu, lorsque ce type d'expertise est requis il faut s'attendre à dépenser un peu plus. Dans l'exemple précédent, l'usure prématûrée de la toiture peut être provoquée par une multitude de causes : mauvaise isolation de conduits de chauffage, ventilation inadéquate de l'entretoit, etc. Disons pour les fins de l'exercice, que l'expertise a déterminé que l'usure prématûrée d'une toiture provenait d'une surchauffe du grenier occasionnée par une exfiltration d'air chaud et humide provenant des parties habitables. Les travaux ne seront pas les mêmes, car refaire le toit ne suffira pas. Il faudra alors en plus de remplacer la toiture voir à mettre un frein à cette exfiltration en rendant la paroi plus étanche. Autrement dit,

en plus de payer pour une nouvelle toiture, il faudra également débourser pour identifier la ou les causes derrière la détérioration prématuée et régler la situation à l'origine du problème.

Bien qu'ils augmentent la facture des travaux, ces frais additionnels seront tout de même plus rentables à long terme que de devoir reprendre les travaux de réfection de la toiture dans un délai trop court. Le coût de réparation sera donc plus élevé sur le coup, mais plus rentable à long terme, et c'est ainsi que doit penser un bon gestionnaire. Investir maintenant pour des expertises est une façon responsable et rentable de

planifier à long terme et d'établir un fonds de prévoyance qui réduira les mauvaises surprises autant pour les gestionnaires que les copropriétaires.

Si vous désirez plus amples informations sur les expertises, sur comment elles peuvent faire de vous d'encore meilleures gestionnaires et vous permettre d'économiser gros à long terme, nous vous invitons à visiter notre site au www.legault-dubois.ca ou encore à communiquer directement avec nous au **514-286-0550**. ○



Groupe
McINTOSH PERRY
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

1.888.348.8991 • www.mcintoshperry.com

LK TOITURES 450 437-4118
LKTTOITURES.COM

RÉFLECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

5100, Ambroise-Lafontaine,
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES SUPERIEURS
DEPUIS 1997

STEAMATIC®

Votre assurance propreté !



Vous êtes entre bonnes mains, peu importe vos besoins en nettoyage !



FEU



EAU



MOISISSURE



VENTILATION



TAPIS



AMEUBLEMENT

QUÉBEC • 418 527-5050 | SAINT-GEORGES • 418 227-5050

TROIS-RIVIÈRES • 819 379-7969 | 1 800 363-3100

SERVICE D'URGENCE 24/7

RBQ: 8273-7826-31



steamatic.ca

Membre du conseil d'administration, moi ? Pourquoi pas, mais...



Par Michèle Bérard
Présidente du CA de Place Simpson, Montréal

Qui s'est déjà penché sur les états d'âme de l'être fragile et vulnérable qui se cache derrière le titre flamboyant et flatteur d'«administrateur au sein d'un syndicat de copropriété divise»?

Toute son histoire commence par une conversation anodine, ou peut-être un coup de téléphone, quelque temps avant l'assemblée générale des copropriétaires.

Ça vous tenterait-tu de vous présenter avec nous sur « le comité » ? Une place est vacante cette année.

Oups!

Il y a d'abord un sentiment de fierté : on a pensé à moi! Et ça tombe bien car j'ai des tas d'idées pour améliorer la vie dans notre condominium.

Oui, mais...je vais être responsable. Comment ? Je n'en sais trop rien. Et puis je n'ai pas beaucoup de temps, je travaille, j'ai trois enfants. Que va-t-on me demander ? Moi, ma spécialité c'est l'entretien des espaces verts de ma ville. Je ne suis pas très sûr de savoir lire des états financiers.

Je vais quand même me lancer : ce n'est que pour un an, et si c'est trop contraignant, je ne me représenterai pas...

Mais, avant de donner son accord, il est important de prendre quelques précautions : demander à rencontrer les autres membres actuels du conseil, le gestionnaire éventuel. Assister si possible à une réunion, pour « sentir » l'atmosphère, voir s'il n'y a pas de mésentente lourde, de chicanes. Rien n'est pire que de se retrouver dans un groupe qui ne s'entend pas, où immanquablement on va devoir prendre parti, où les décisions ne peuvent pas se prendre faute de consensus et où rien ne va avancer. Que va-t-on vous demander en matière de présence, d'implication, de responsabilité ?



Sachez que les choix que vous allez faire en commun sont importants, et même graves car il en va de la bonne tenue de votre condominium. Et il ne faut pas oublier que le conseil d'administration du syndicat a pour mission première de maintenir le condominium en bon état, fonctionnel et sécuritaire, avec, bien sûr des finances saines.

Tout candidat à la fonction d'administrateur doit être bien conscient de ses futures responsabilités et ne devra pas oublier qu'il n'est pas élu pour protéger ses propres intérêts, mais pour contribuer à prendre les meilleures décisions dans l'intérêt de tous.

Pour reprendre le texte même du code civil du Québec : « L'administrateur doit agir avec prudence et diligence. Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale ».

Lire, ou relire les articles du code civil du Québec relatifs à la personne morale, à la copropriété divise d'un immeuble, de l'assurance...

Entendons-nous bien, il ne s'agit pas de devenir un expert, ni un avocat spécialisé dans la copropriété divise, mais simplement savoir qu'il existe des règles de base qu'il faut connaître avant de se lancer dans la bataille.

Le grand jour de l'AGA arrive, et notre ami est maintenant installé dans un siège d'administrateur au sein du conseil d'administrateur du syndicat.

L'aventure commence.

Dans certains états de notre voisin du sud, pour pouvoir briguer le poste d'administrateur, il est indispensable de prouver une bonne connaissance de la déclaration de copropriété. Ce n'est pas le cas au Québec. On peut le déplorer, car c'est l'élément fédérateur de la communauté que représente un condominium. En principe tout copropriétaire en a eu connaissance avant l'achat de son condo. L'a-t-il lu ? Pas sûr ! Surtout lorsque ladite déclaration comporte 200 pages format légal. Ne parlons même pas du Code civil du Québec, qui régit la copropriété divise.

Lorsque la copropriété comporte moins de 50 unités. C'est le cas le plus délicat : peu de compagnies de gestion sont intéressées à fournir un gérant à temps très partiel. Alors, les administrateurs se partagent les tâches. En fonction de leurs connaissances personnelles et de leurs centres d'intérêt. Mais la bonne volonté ne suffit pas et nous ne saurions trop recommander aux néophytes de ne pas hésiter à adhérer à une association regroupant des syndicats de copropriété et à suivre les formations qui y sont dispensées.

Non seulement ils y apprendront ce que la communauté des copropriétaires attend d'eux, et quels outils ils ont à leur disposition, mais également quels sont leurs devoirs, comment les accomplir, et quelles sont leurs marges de manœuvre légales. Ils y trouveront un soutien et des conseils précieux, et ils enrichiront leur réseau par leurs « collègues » d'autres condominiums, et par les contracteurs qu'ils rencontreront. Et puis, comme dit l'adage bien connu : quand on se compare, on se console...

Dans le cas d'une copropriété plus lourde, faire appel à une compagnie de gestion est la solution la plus raisonnable, faute d'être la plus économique.

Ce qui ne dispense pas les administrateurs de remplir leurs obligations légales. Pour faire court : les administrateurs décident, le gestionnaire exécute. Le gestionnaire demeure

cependant une excellente aide à la décision, dans la mesure où on attend de lui qu'il ait une bonne connaissance de la législation, et qu'il soit éventuellement épaulé par une solide équipe intégrée dans la compagnie dont il fait partie.

Voilà donc notre ami fraîchement élu qui va assister au premier conseil d'administration.

Qui dit nouveau conseil d'administration dit élection d'un président, un vice-président, un secrétaire-trésorier. Qui est habilité à signer les chèques, combien de signatures sur les chèques ? Toutes ces questions doivent être soulevées et résolues lors de la première réunion du «nouveau» conseil d'administration. Certains membres du conseil ont des compétences dans tel ou tel domaine ? Acceptent-ils de superviser les actions du syndicat qui leurs sont familières, en collaboration avec le gestionnaire ?

Et puis vient la révision du quotidien du condominium : gros à parier que notre nouvel administrateur va avoir la sensation de prendre un train en marche : tant de sujets sont sur la table, qui lui sont parfaitement étrangers et qu'il n'imaginait pas : le personnel, les travaux qui sont en cours, ceux pour lesquels un décision est nécessaire, l'examen le cas échéant des soumissions de contracteurs, les demandes et les plaintes de certains copropriétaires, les propriétaires en retard du paiement de leurs charges, les règlements à revoir et à compléter, l'examen des états financiers et le détail des lignes qui y figurent. Fort heureusement le gestionnaire et les membres qui n'en sont pas à leur première présence vont éclairer le débutant!

Une suggestion : à la première réunion, écouter, regarder, prendre des notes. Se faire expliquer le mode de fonctionnement entre le conseil et le gestionnaire, ne pas hésiter à poser des questions sur les états financiers, en particulier sur le comparatif budget-réalisé, qui vous donnera l'heure juste sur les dépenses engagées et le pourquoi.

La première réunion se termine. Notre ami rentre chez lui avec des questions plein la tête. Un peu effrayé par la tâche qui l'attend, mais enthousiasmé par le défi à relever.

Nous allons le suivre au cours du temps et voir comment il va faire face aux divers challenges qui vont se présenter à lui. ○



La solution de paiement spécialisée en copropriété

Simple . Rapide . Abordable

10
ans

Un mois
d'essai gratuit

AUTOMATISEZ VOS PAIEMENTS DÉS MAINTENANT !

Nous réglons **automatiquement** et **simplement** tous vos paiements à recevoir ou à payer (Frais de condos ou tout autre type de revenus).

Nous améliorons la gestion courante de votre copropriété en vous permettant d'économiser temps et argent.

www.otonomsolution.com

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ |

La classique a eu lieu le 13 août 2018 au Club de golf de l'Île de Montréal

Les photos de la classique, une présentation de 
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ |



Nous remercions

tous nos partenaires et administrateurs participants



Me Richard Lavoie

ENTRETIEN D'ESPACES COMMUNS
DE COPROPRIÉTÉ



Édition
2018

VOTRE BÂTIMENT N'EST PAS CONFORME AUX NOUVELLES NORMES?

VOICI CE QUE VOUS POUVEZ
FAIRE POUR Y REMÉDIER:

ACCOMPAGNEMENT
EN
**5 étapes
SIMPLES**



- 1 RENCONTRE
D'ÉVALUATION**
- 2 ÉTUDE DE CODES
ET NORMES**
- 3 DÉPLOIEMENT DES
PROFESSIONNELS**
- 4 ANALYSE ET
RAPPORT**
- 5 MISE EN OEUVRE
DU PROJET**

FINANCEMENT

Une solutions à vos besoins.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS DE DÉTAILS

GROUPE

DARGIS

www.groupedargis.com

800, boul. Chomedey,
Tour C, bureau 510
Laval, Québec,
H7V 3Y4

3 ANS POUR 199 \$

(taxes en sus)

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :

> Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété :

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| • Me Richard Lavoie | • Me Stéphane Audy | • Me Mélanie Hamel |
| • Me Raymond L'Abbé | • Me Simon Brière | • Me Sevgi Kelci |
| • Me Stefania Chianetta | • Me Jonathan Vallières | • Me Robert Baker |
| • Me Karl De Grandpré | • Me Gaston Gourde | • Me Pierre G. Gingras |
| • Me Paul-André LeBouthillier | • Me Charles-Justin Nichols | • Me Félix B. Lebeau |
| • Me Michel Lévesque | • Me Bernard Jolin | • Me Sébastien Fiset |
| • Me Gabrielle Azran | • Me Adèle Poirier | • Me Bruno Bourdelin |

> Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;

> Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);

> Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;

> Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;

> Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;

> Participation au Colloque annuel de la copropriété;

> Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;

> Participation aux Condos Week-end;

> Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;

> Service de fiduciaire en assurances;

> Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

- | | | |
|-------------------|------------------|-------------------|
| • ExpoCondo.ca | • CondoComptable | • CondoAssurance |
| • CondoPrévention | • CondoÉnergie | • CondoPerception |



Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils



Service téléphonique d'accompagnement et de conseils
pour les syndicats de copropriété du Québec.

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont



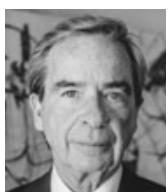
Me Gaston Gourde
Québec



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Bernard Jolin
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Adèle Poirier
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Montréal



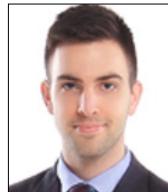
Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque & Associés Inc.
Montréal



Me Simon Brière
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Mélanie Hamel
Hamel Notaire
Québec



Jean-Félix Bouchard
Huissier
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal Avocats
Montréal



Me Bruno Bourdelin
Fiset Légal Avocats
Montréal



Adieu les dégâts d'eau.

**Sedna5 protège
les condos.**

Rapide, simple et efficace

Dès qu'une fuite d'eau est détectée, la valve ferme l'entrée d'eau et une alerte est envoyée par courriel ou par texto indiquant le lieu de la fuite et confirmant que **tout est sous contrôle.**



Déetecte. Protège. Prévient.

- Système intelligent clés en main ne nécessitant aucun intermédiaire
- Solution fiable, abordable et de haute qualité
- Achetez directement du manufacturier
- Plateforme professionnelle disponible
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- DéTECTEURS ultra-précis captant la moindre présence d'eau
- Entretien minimal requis : système d'autovérification automatique
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance*

Découvrez Sedna5,
le système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

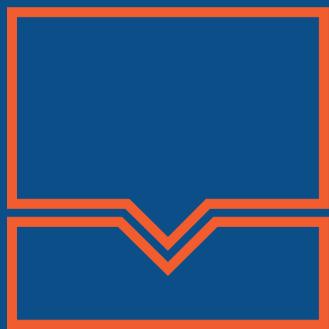


*Informez-vous auprès de votre assureur.

sinopé

DEMANDEZ UNE SOUMISSION GRATUITE. CONTACTEZ NOTRE ÉQUIPE :

ventes.sales@sinopetech.com | 1-855-741-7701 | sinopetech.com



soconex

*Le hightech de
la réfection de béton*



Réfection de béton

Injection de coulis et de résines

Imperméabilisation et protection
du béton à base de polymère

Renforcement de structure

Inhibiteur de corrosion MFP

Intervention à contraintes élevées

*Soconex est reconnu pour sa capacité
à diagnostiquer et à appliquer des
solutions adaptées afin d'assurer la
pérennité des structures.*

Plus de 30 ans d'expérience
(514) 385-0030

ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS



SERVICE DE GESTION COMPLÈTE
DE PISCINES ET SPAS

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - PUBLIC
POUR TOUT SYSTÈME DE DÉSINFECTANT

Ouverture - Fermeture

Nettoyage printanier

Entretien hebdomadaire

Changement de sable de filtration

Livraison de produits

Tests d'eau

Réparation d'équipements

PARTOUT AU QUÉBEC

MONTRÉAL
RIVE-NORD / RIVE-SUD

DRUMMONDVILLE

LÉVIS

QUÉBEC

Suivez-nous
sur Facebook



1-855-5 PISCINE
piscineh2pro.com

Résistance aux Vents des Toits



Par Michel LeBlanc
Ingénieur, M. ing.
Président LK Toitures

Les changements climatiques affectent-ils la méthode de mise en place des toits ?

Le principe de base d'une conception d'une toiture est de résister aux charges de vents pendant sa durée de vie. Si les changements climatiques augmentaient la fréquence de vents violents, les toitures subiraient, par conséquent, plus de cycles où la pression exercée sur les composantes du toit serait plus élevée, ce qui occasionnerait une plus grande sollicitation des matériaux du toit.

Quel est le comportement des toits face aux rafales répétées du vent ?



Toiture mal fixée arrachée par le vent.

L'effet des rafales répétées est équivalent à créer une pression puis à la relâcher sur la surface du toit. Cette action du vent crée une pression négative sur l'ensemble du toit. Il s'agit du même effet que de créer une succion sur le toit vers le haut. La pression du vent est plus élevée au périmètre du toit et encore davantage dans les coins extérieurs. De violentes rafales répétées pendant des années occasionneront des décollements et des fissures mineures au début, qui seront suivis par l'arrachement des toitures déficientes et sécurisées de façon non adéquate.



La mise en place efficace des toitures se retrouve dans les détails. Pourquoi ?

Solin arraché par le vent

Tous les détails de mise en place des différentes composantes du toit ont un rôle à jouer au niveau de leur résistance à l'arrachage aux vents. Les solins métalliques qui recouvrent le périmètre des toits sont les premiers éléments sollicités par le vent. Ils sont également ceux qui sont les plus souvent arrachés, par le manque d'ancrage en nombre et en qualité. Ils permettent, lorsqu'ils ont été arrachés par le vent, une entrée d'air sous la membrane du toit qui n'offre que peu de résistance puisque celle-ci se met à rouler sur elle-même.

La conclusion ?

L'augmentation des vents violents accroît le risque d'arrachement des toitures, d'où l'importance de suivre les normes en vigueur de l'industrie au niveau de la fixation de toutes les composantes du toit afin qu'elles participent toutes en résistance. Le cas échéant, les dommages seront réduits, si le système de toiture était endommagé par le vent, mais toujours en place.

Vous avez l'opportunité de communiquer directement avec LK Toitures afin de recevoir les conseils judicieux ou de vous faire guider dans vos actions à venir. ☺

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

La fin de la saison des piscines est à nos portes !



Par Émile Doré-Parent
Président du Groupe H2prO

La fin de la saison des piscines est à nos portes, et il est important de bien hiverniser sa piscine et ses équipements avant l'arrivée de l'hiver. Voici un résumé de ce que nos experts font pour bien protéger vos équipements, et quelques informations complémentaires sur les fermetures de piscine !

Les experts suggèrent que la piscine soit fermée le plus tard possible, et de traiter l'eau jusqu'à la toute fin pour qu'elle gèle dans le meilleur état possible. Cette méthode facilite énormément la réouverture au printemps. Dans le meilleur des mondes, les entretiens de la piscine devraient se terminer au maximum une semaine avant la fermeture de celle-ci. La pose d'un filet à feuilles au-dessus des piscines entourées d'arbres peut aussi s'avérer une alternative aux entretiens. Il ne faut toutefois pas l'oublier après le gel, car il risque de se briser et les feuilles retomberont dans la piscine, annulant son bénéfice.

Lors de la fermeture, nos spécialistes baissent le niveau d'eau à environ 15 centimètres en dessous des sorties d'eau. Cette hauteur est très arbitraire, elle n'est pas très importante lorsque les tuyaux sont bien purgés et que les orifices sont bien bouchés. Il n'y a donc aucune crainte à avoir si l'eau remonte par-dessus les sorties d'eau avant le gel.

Après avoir baissé, vidé et bouché les tuyaux, nous mettons de l'antigel dans le conduit du drain de fond et nous plaçons un ensemble protecteur en styrémousse dans l'écumoire. Nous mettons ensuite une trousse d'hivernisation dans l'eau, composée d'un flotteur de contrôleur de pH et d'un liquide hivernisant. Nous enlevons ensuite les bouchons de vos équipements, pour que ceux-ci se vident de leur eau et que le sable à l'intérieur du filtre s'assèche. Nous positionnons ensuite la tête du filtre en position hiver, pour éviter que les connexions à l'intérieur ne s'effritent avec le froid. Nous suggérons fortement d'entreposer la pompe (moteur) de la piscine dans un endroit chaud, pour prévenir tous bris pouvant être liés au froid.

Si vous désirez optimiser votre système de filtration ou trouver la cause d'une perte d'eau, il est préférable de le faire faire à l'automne. Cela vous permet notamment d'avoir une bonne idée des coûts reliés à une réparation en obtenant une soumission personnalisée, de prendre rendez-vous à l'avance pour le printemps et d'être assuré d'une résolution rapide. Cela vous permet même de régler le problème avant la fermeture pour clore le dossier, et recommencer le printemps suivant de manière optimale !

En terminant, si vous avez des questions sur nos méthodes de fermeture, si vous désirez apprendre à fermer votre piscine, ou si vous avez besoin d'accessoires supplémentaires comme un filet à feuilles, une housse pour votre thermopompe, une nouvelle toile de piscine, ou autre, communiquez avec les représentants H2prO près de chez vous. Ils se feront un plaisir de bien vous conseiller et de vous accommoder dans vos diverses demandes !

Bon automne ! ☺

Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut prévenir !

**RACINE □
CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

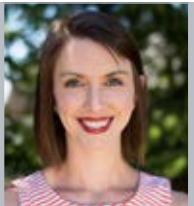


Chez Racine et Chamberland, nous avons des **solutions d'assurance** pour vous.

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | bbousseau@racinechamberland.com

5 conseils pour faciliter l'achat d'un système de protection contre les dégâts d'eau



Par Désirée Larocque
Sinopé Technologies

Que ce soit pour réduire le coût de votre police d'assurance, pour protéger votre plus gros investissement ou tout simplement pour éviter le stress engendré par la gestion d'un dégât d'eau, voici quelques conseils pour vous aider à choisir le système qu'il vous faut.

1. Déetecter l'eau et le gel

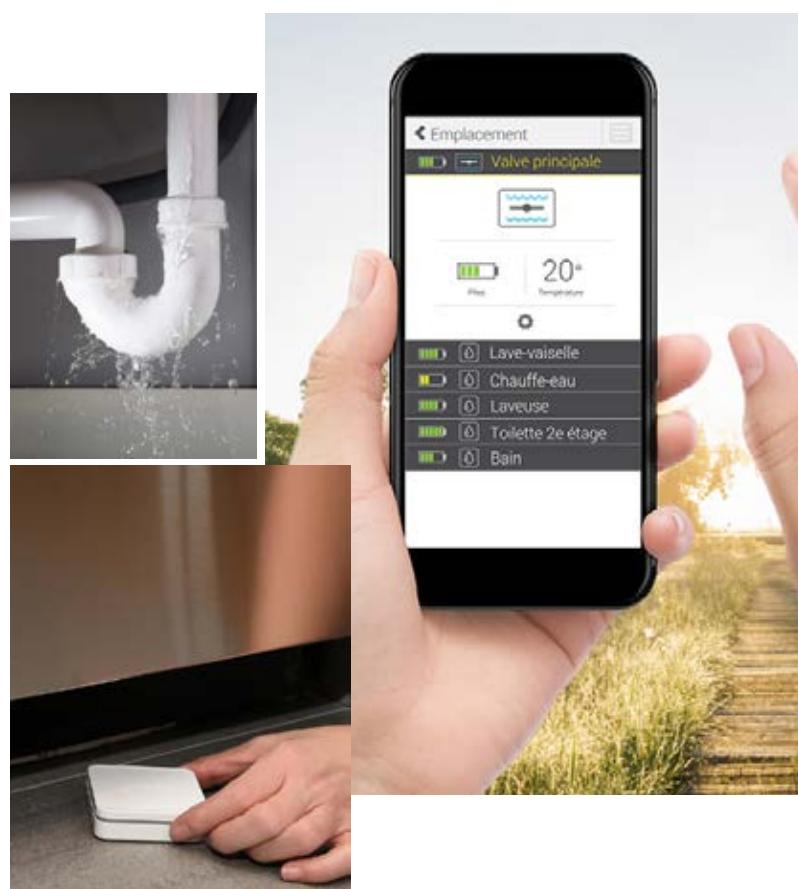
Bris de tuyauterie dus à l'usure ou au gel, robinet laissé ouvert ou toilette bouchée qui déborde : les causes de dégâts d'eau sont variées. Pour couvrir un plus grand éventail de situations, choisissez un système qui détecte l'eau et le gel. La détection proactive du gel vous aidera à prévenir les fuites avant même qu'elles ne surviennent.

Truc de pro

Évaluez la superficie que vous souhaitez couvrir avec votre système de protection contre les dégâts d'eau et assurez-vous que la solution convoitée vous permet de connecter suffisamment de détecteurs de fuites d'eau. De plus, observez l'espace disponible. Certains systèmes sont mieux adaptés aux espaces étroits ou difficiles d'accès. Evelyne Tremblay, designer industrielle spécialisée dans la conception d'appareils intelligents, met l'accent sur le format des détecteurs de fuites d'eau. « Boîtiers compacts se glissant facilement sous les électroménagers et sondes dont le fil permet d'atteindre l'arrière d'appareils comme le lave-vaisselle sont à prioriser pour capter la moindre fuite d'eau », affirme-t-elle.

2. Gestion seule ou groupée

Habiter dans une tour à condo ou être copropriétaire dans un immeuble de quelques logements ne pose pas les mêmes défis. «Dans le premier cas, il y a souvent un gestionnaire qui s'occupe de l'entretien des aires communes et qui voit à la maintenance du bâtiment. Une plateforme professionnelle devient alors essentielle pour gérer les multiples systèmes connectés et identifier la source de la fuite», affirme Sylvain Mayer, gestionnaire de projets et cofondateur de Sinopé Technologies. En revanche, les plus petits immeubles gagne-



ront à choisir une solution qui leur donne accès à une plate-forme de gestion autonome qui peut être utilisée par chaque copropriétaire. En outre, cette solution s'avère généralement plus économique.

3. Fonctionnement et durabilité

Votre système de protection contre les dégâts d'eau devrait durer aussi longtemps que l'habitation où vous l'y installez. Vérifiez la qualité des matériaux utilisés pour la valve et les détecteurs de fuites d'eau. Le corps de la valve est-il en acier inoxydable et certifié sans plomb ou risque-t-il de contaminer votre eau ? La base du contrôleur est-elle renforcée de fibres de verre pour assurer la durabilité pour les décennies à venir ? Il est également préférable que vos détecteurs soient munis de capteurs plaqués or, autrement ils s'oxyderont avec l'humidité. Finalement, assurez-vous que le contrôleur (la tête «intelligente» qui contrôle l'ouverture et la fermeture de la valve) est amovible, car en cas d'imprévu, il vous faut aussi être capable de fermer la valve d'entrée d'eau manuellement.

4. Simple...ou compliqué ?

Un système compliqué compromettra sa bonne utilisation et sa facilité d'adoption par les différents utilisateurs. En contrepartie, la simplicité qui s'observe de l'installation à l'utilisation

présente de nombreux avantages. Par exemple, priorisez un système dont la valve est munie du contrôleur qui communique avec les détecteurs plutôt que celui-ci soit à part. Non seulement l'élimination d'un tel intermédiaire procure davantage de fiabilité, mais cela en rend l'installation nettement plus facile.

Côté utilisation, préférez un système simple à comprendre et à gérer. Les systèmes à gestion autonome pouvant être contrôlés par les copropriétaires à partir d'une application ont l'avantage de bien vieillir. Si les copropriétaires décident de revenir à une utilisation simple, sans intermédiaire lié à une centrale, ils peuvent le faire. L'utilisation autonome du système évite qu'il ne devienne désuet, comme les systèmes d'alarme lorsqu'ils ne sont plus liés à une centrale si l'utilisateur annule les mensualités.

5. Établir votre budget

Pour calculer le budget pour la mise en place d'un système de protection contre les dégâts d'eau, commencez par faire la liste des items dont vous aurez besoin. Un ensemble de base comprend normalement une valve, intelligente ou non, des détecteurs de fuites d'eau et possiblement un contrôleur (ou unité de contrôle) qui assure la communication entre les appareils connectés. À cela peuvent s'ajouter des détecteurs de fuites d'eau additionnels selon vos besoins et les mensualités liées à l'utilisation d'une plateforme de gestion ou du service d'une centrale. Cela dit, le service varie grandement d'une entreprise à l'autre. À titre d'exemple, Sedna5, le système intelligent conçu par Sinopé Technologies, inclut gratuitement l'application de gestion à l'achat du produit. Seule l'option professionnelle est accompagnée de mensualités.

Pour l'installation, comptez les services d'un plombier (environ 1 heure) et la quincaillerie requise pour l'installation de la valve. Prenez garde ! Certaines compagnies vous feront miroiter l'installation gratuite, mais n'enverront que des techniciens en plomberie. Si vos installations requièrent des manipulations complexes, attendez-vous à assumer les frais d'un plombier qui vous seront facturés en sus.

Pour faire un achat futé : magasinez !

Bien que ces conseils vous guideront dans votre démarche d'achat, le mot d'ordre demeure le même : magasinez ! Un bon système de protection contre les dégâts d'eau vaut l'investissement en temps, car il vous évitera bien des soucis, des pertes de biens matériels et immatériels et des dépenses imprévues. Finalement, informez-vous auprès de votre compagnie d'assurance. Nombreuses sont celles qui consentent un rabais sur la police d'assurance lorsqu'elles savent que leur client est muni d'un tel système. ○

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



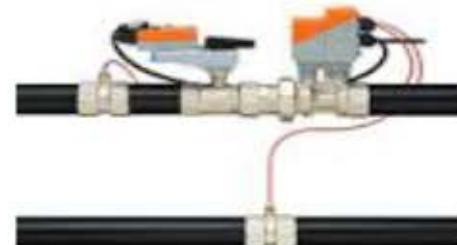
514.881.2444
www.centre-villepaysagiste.com

BELIMO®

AIR - EAU - ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

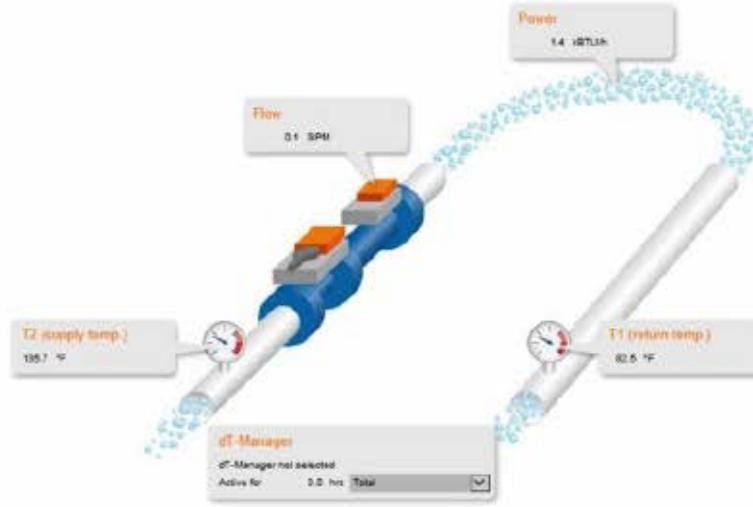
Gamme complète
Applications aérauliques



Dashboard
Overview
Override and Live Trend
Data log chart
Settings
Status
Mobile
Date & Time Settings
IP Settings
Version Information
Data Logging
BACnetMP Settings
Language English
Logout

Belimo Energy Valve™

Dashboard



www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

Entretien préventif, « Commissionning » et mesurage



Par Luc Brochu
Technologue en mécanique de bâtiment.
Directeur des ventes BELIMO CANADA

Par où commencer ? Qu'est-ce qu'il faut faire ? Quels sont vos outils ?

Bien d'entre vous n'ont pas les connaissances ou le temps de faire un relevé complet de tous les équipements de vos bâtiments en opération... et d'en vérifier leurs performances... Faites appel à des professionnels !

Ventilation, Climatisation, Chauffage et réfrigération, nous avons des sources de service incroyables au Québec, il faut juste savoir où chercher !



<https://cetaf.qc.ca/>

La Corporation des Entrepreneurs du Traitement de l'Air et du Froid.



<http://www.cmmfq.org/>

La Corporation des Maîtres Mécanicien en Tuyauterie du Québec

Chacune des corporations ici haut aura une liste d'entrepreneurs enregistrés comme membre et pourra vous apporter des soins particuliers aux systèmes mécaniques que vous avez et refaire même avec vous un programme d'entretien préventif adapté à vos besoins.

Ensuite, les outils à demander pour faire du « Commissioning » ou de la Remise en Service.

En Ventilation, bons nombres de bâtiments ont des problèmes de distributions d'air ou de pressurisation. Des odeurs désagréables de cuisson par exemple dans les corridors peuvent indiquer que vos appartements n'ont pas bien été balancés au départ. Refaire la Remise en Service peut vous aider à voir la source du problème. Des garages trop froids peuvent indiquer que la quantité d'air l'hiver qui dessert cette partie n'est peut-être pas la bonne. Vérifiez vos sondes de qualité d'air, vérifier que les volets sont bien ajustés en contrôles.



Vos outils de mesure sont très importants, si vos sondes de température, d'humidité ou de qualité d'air (CO2) sont décalibrés, il est possible que ces éléments soient défectueux, remplacez-les. La bonne mesure du CO2 qui contrôle l'air neuf du bâtiment peut aider à sauver énormément d'énergie l'hiver. L'air neuf du bâtiment doit être traité et chauffé, si vous avez la bonne combinaison de contrôle vous éviterez la surconsommation d'énergie.



En chauffage à eau chaude, bons nombre de systèmes pompent beaucoup trop d'eau. Comment savoir quels débits vous avez dans chaque appartement si vous n'avez pas les outils de mesure ? Avez-vous un rapport de balancement dans vos dossiers ? Avez-vous déjà eu un entrepreneur spécialisé en balancement qui est allé sur place faire des lectures ?

Installer des débitmètres aux endroits stratégiques peut informer le gestionnaire du bâtiment non seulement de la quantité de chaleur consommée, mais si le débit est suffisant ou trop élevé. Basé sur une technologie avancée et peu coûteuse, on peut même enregistrer ces performances précises sur treize mois dans l'optique d'optimiser ce système mécanique année après année.



BELIMO

N'ayez pas peur de parler directement aux manufacturiers de vos équipements mécaniques, ils ont sûrement de l'information supplémentaire et des recommandations d'entretiens préventifs accrus pour l'opération adéquate de vos machines. De plus, dans plusieurs régions, ils ont des alliances avec des entrepreneurs qualifiés, n'hésitez pas à les contacter, l'expérience des installations et leurs bonnes performances sont souvent reliés,appelez-les et posez des questions ! ☺

Luc Brochu
BELIMO CANADA / 514-249-5739

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostique de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com

Votre univers



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

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE *première classe*

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

Vous avez subi un sinistre ? | Nous pouvons vous aider !

- **Groupe Miro construction inc.** est une entreprise en construction et rénovation **après-sinistre** reconnue et **certifiée** auprès de la plupart des grands **Assureurs du Québec**. Que ce soit pour un **sinistre mineur ou majeur**, dans une résidence ou dans un immeuble de grande envergure, notre équipe hautement spécialisée dans l'après-sinistre saura répondre à vos attentes avec grand professionnalisme !
- **Groupe Miro construction inc.** s'engage à vous offrir un service qui sera à la hauteur de vos attentes et c'est par le biais du respect de nos engagements et de la compétence de notre personnel que nous pouvons tenir cette promesse.

Nos valeurs : Respect | Honnêteté | Compétence | Responsabilité | Esprit d'équipe

Chez **Groupe Miro Construction inc.**, nous sommes à l'écoute de vos besoins et nous avons su bâtir notre réputation un client à la fois...

Évitez les déceptions et faites affaire avec le **Groupe Miro construction inc.**

Une équipe de confiance, une équipe gagnante !



Retrouvez-nous sur
facebook



450.468.2033

miroconstruction.com | info@miroconstruction.com

Conseils pratiques



Par Patrice Asselin
Groupe DARGIS

La grande majorité des gens qui sont victimes d'un sinistre sont pris par surprise. Il est donc sage d'agir avec prévoyance. Voici donc quelques conseils qui pourraient vous simplifier la vie si le pire devait survenir.

Sinistres

1. L'inventaire de vos biens

Par définition, un sinistre important entraîne la perte ou des dommages importants à vos biens. Pour être en mesure de présenter une réclamation étouffée à votre assureur et accélérer son traitement, il serait sage de préparer dès maintenant un inventaire de vos biens et meubles et de le conserver à l'extérieur de votre résidence. Pour vous simplifier la tâche, vous pouvez utiliser un caméscope, un appareil photo (et pourquoi pas votre téléphone intelligent) pour capter un maximum d'images du contenu de chaque pièce (pensez à photographier ou filmer le contenu des meubles, des armoires et des penderies). Conserver autant que possible vos factures, les manuels d'emploi et les certificats de garantie est une autre bonne façon de garder une trace tangible de la valeur de vos biens.

2. Votre contrat d'assurance

Prenez le temps de lire votre contrat d'assurance et ne vous gênez surtout pas pour poser des questions à votre assureur. Plusieurs personnes sont surprises de découvrir après coup, que leur police d'assurance ne couvrait pas de façon adéquate, ou pas du tout, le type de sinistre qu'ils viennent de subir.

3. Si un sinistre survenait

Rappelez-vous que vous devez agir rapidement pour réduire l'aggravation des dommages ou en prévenir de nouveaux. Après avoir communiqué avec les autorités compétentes, dont votre conseil d'administration, une compagnie d'intervention après sinistre est en mesure de vous aider sur le-champ pour que soit pris en charge les actions d'urgences. Notez, par mesure préventive qu'il aurait été souhaitable que vous ayez déjà choisi votre intervenant.

Entre temps, il faut penser à :

- Fermer l'entrée d'eau s'il y a lieu;
- Couper l'alimentation électrique dans les endroits que l'eau pourrait atteindre;
- S'assurer qu'une pièce est sécuritaire avant d'y pénétrer;
- Débrancher tous les appareils électriques;
- Procéder aux déplacements des biens susceptibles d'être endommagés si possible;
- Placer vos biens de valeurs en sécurité ou sous surveillance pour éviter le vol ou le vandalisme.

D'ici là votre compagnie d'intervention après-sinistre sera déjà sur place et vous supportera pour la remise en état de vos biens. ☺

INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

Tél.: (450) 926 - 9966
Fax: (450) 926 - 4155

Depuis 1981
à votre service

4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2
www.investgain.com email: info@investgain.com

Acousti CONDO

Programme d'accompagnement
pour faire le meilleur choix dans
vos solutions acoustiques

NOUVEAU et
EXCLUSIF !



acousti-tech.com/acousticondo

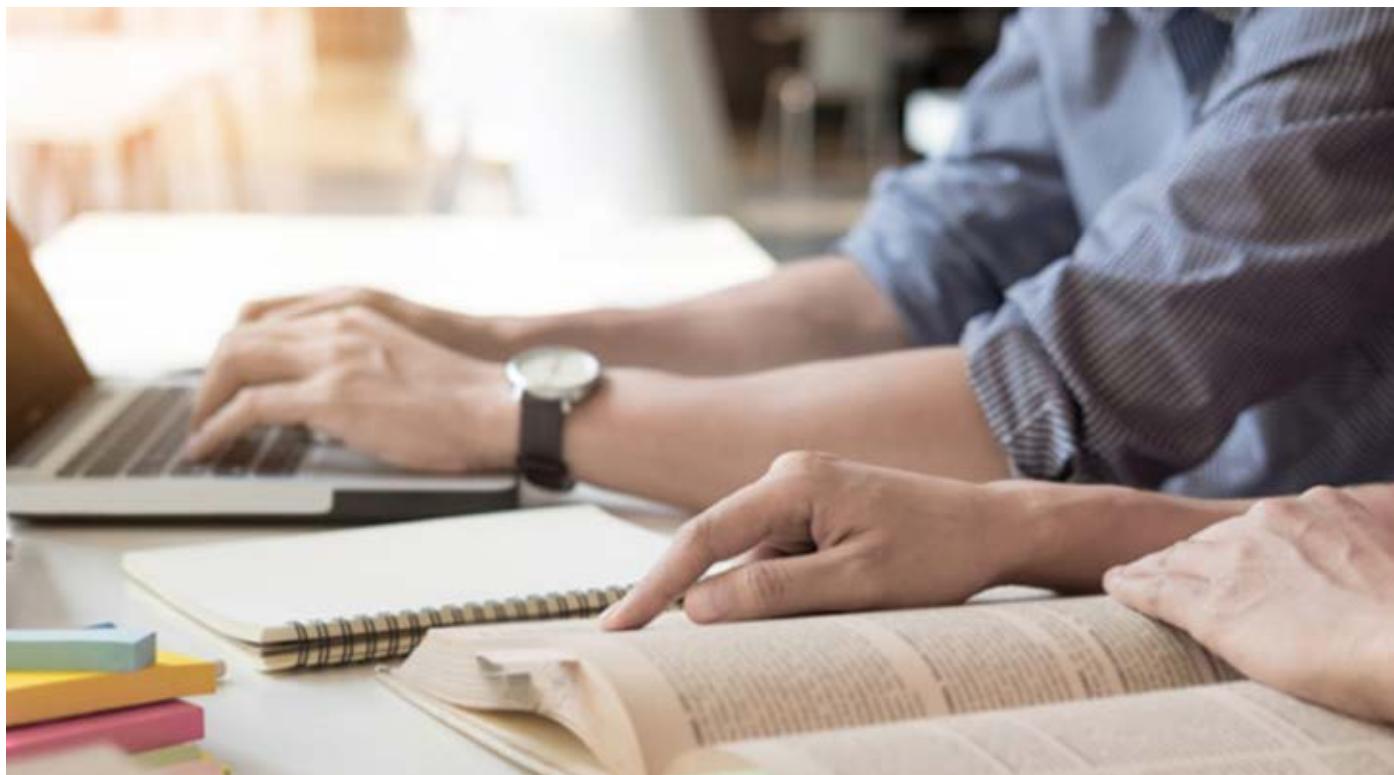
- Service **GRATUIT**
- **Détaillants accrédités** pour vous guider
- **Recommandations acoustiques personnalisées**
- **Analyse des plans** de votre structure (assemblage plafond/plancher)
- **Rédaction de la clause acoustique** dans votre charte de règlements
- **Confort acoustique assuré** pour chaque propriétaire
- **Plateforme numérique simple et efficace**

1-888-838-4449
service@acousti-tech.com

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Une clause acoustique : est-ce nécessaire ?

Par l'équipe de Finitec / AcoustiTECH



L'achat d'un condo peut s'avérer l'une des dépenses les plus importantes que vous allez faire dans votre vie. Par conséquent, il est normal d'avoir des attentes par rapport à vos besoins en matière de vie privée et de respect d'autrui, qui passent entre autre par l'insonorisation. Il importe donc d'analyser adéquatement les options acoustiques en amont de tout projet de construction ou de rénovation, de façon à faire les meilleurs choix, à maximiser votre confort acoustique et votre investissement.

Une clause acoustique à suivre

La seule façon d'assurer une insonorisation adéquate dans un immeuble abritant des condos est de prévoir des dispositions claires à ce sujet à la réglementation adoptée par le syndicat de copropriété. Ainsi, le copropriétaire qui désire rénover un ou des plafonds de son unité doit se conformer

aux conditions prévues à ces dispositions afin d'optimiser le rendement acoustique de son unité d'habitation.

Quant au contenu de telles dispositions, il va différer d'un bâtiment à l'autre. Certains syndicats de copropriétés vont exiger un rendement acoustique précis, alors que d'autres offriront un choix de quelques produits acoustiques autorisés. Parfois, le conseil d'administration ira même jusqu'à restreindre les options de revêtements de sol acceptés. Il est aussi fréquent de voir la mention « test acoustique exigé après les travaux » afin de valider la performance de l'assemblage.

Souvent, les spécifications de la charte ne coïncident pas en tout point avec ce qui est ensuite appliqué. Il est impératif qu'une attention particulière soit portée lors de l'élaboration des plans et du choix des matériaux, de même qu'au cours de l'exécution des travaux. Bien que l'entrepreneur ou l'ins-

tallateur ait pris connaissance de l'assemblage recommandé, il arrive la plupart du temps que des détails soient négligés. Ce sont donc beaucoup de petites erreurs qui font en sorte qu'au final, les performances du bâtiment en lien avec l'insonorisation, ne rencontreront pas les exigences stipulées dans la charte de règlements ou même les recommandations du Code National du bâtiment (CNB). Une supervision soutenue s'avère donc essentielle afin d'éviter d'éventuelles problématiques. En acoustique, tout se joue dans les détails.

Clause acoustique : inexisteante ou incohérente

Il arrive parfois qu'un bâtiment n'ait pas de réglementation particulière par rapport à l'acoustique. Aussi, il est fréquent que les chartes de règlements contiennent des informations inadéquates, incomplètes ou tout simplement erronées. En effet, les membres d'un conseil d'administration d'un immeuble connaissent rarement l'acoustique du bâtiment. Il est donc très important qu'ils s'informent auprès d'experts en la matière qui les guideront dans la rédaction d'une clause acoustique à insérer dans les règlements de l'immeuble ou tout simplement l'amélioration d'une réglementation existante. Le tout doit se faire en fonction de la structure du bâtiment, des types de travaux possibles et des attentes acoustiques désirées dans l'immeuble. L'acoustique est une science complexe et une panoplie d'information se retrouve sur le marché. Il importe de bien identifier les options appropriées à l'immeuble en cause.

À qui vous référer ?

Un acousticien pourra vous guider vers l'optimisation acoustique de votre bâtiment et même procéder à des tests acoustiques avant et/ou après les travaux. L'équipe d'AcoustiTECH peut aussi vous informer sur les principes acoustiques, vous proposer des solutions adaptées à votre bâtiment en procédant à l'analyse de votre structure, et vous aider quant aux aspects techniques à prévoir dans les dispositions réglementaires de votre bâtiment pour la rénovation de plancher. Nous pouvons aussi vous référer des acousticiens si vous désirez ensuite effectuer des tests acoustiques et confirmer les solutions proposées. ☺

The advertisement features a blue-toned background with a window pane showing water droplets. At the top right is a circular logo with a green leaf and the text "ÉCONOMIE SOCIALE" and "DÉVELOPPEMENT DURABLE". Below it, the text "Service d'entretien" and the company name "Pro-Prêt" in large blue letters, with "Depuis 1988" underneath. A stylized blue figure is integrated into the letter "o" in "Pro-Prêt". The main headline reads "URGENT BESOIN DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE? FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!". Below this, a section titled "Service de remplacement de personnel" lists several roles: "• Préposé à l'entretien ménager", "• Préposé à l'accueil", "• Concierge", and "• Voiturier". A blue banner across the middle contains the website "www.propret.org" and the phone number "514-279-3621". In the bottom right corner, there's a smaller photo of a smiling man holding a blue cloth, standing near a window.



Projet: maison de l'Ouest de l'Île

Désormais, la meilleure pièce de votre maison *est à l'extérieur*

Désormais, vos clients peuvent recevoir à l'année longue avec les moustiquaires motorisées rétractables! Elles créent un espace de vie transitionnel intérieur/extérieur parfait.

Faits sur mesure et installés professionnellement. Phantom Screens offre des moustiquaires rétractables pour les portes, les fenêtres et les espaces extérieurs qui ne vous bloqueront pas la vue.

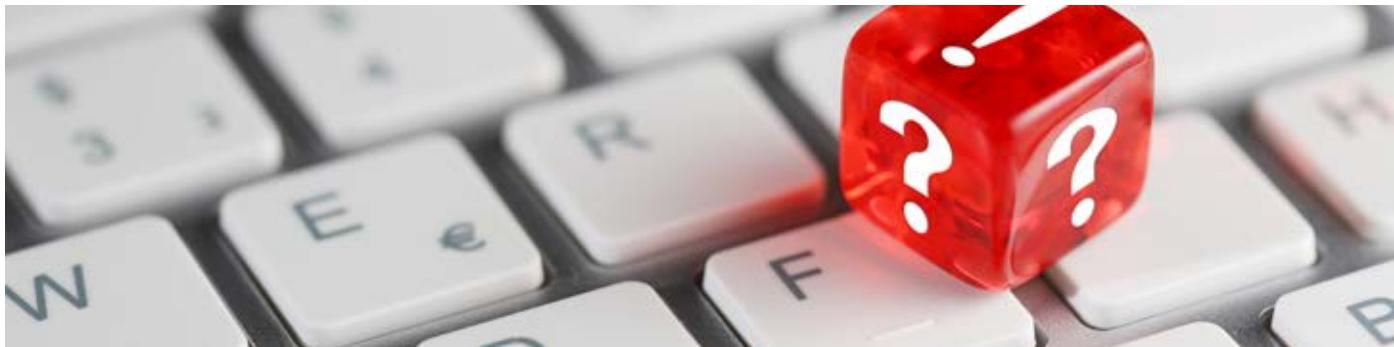
Découvrez les moustiquaires qui disparaissent. Découvrez Phantom Screens.

Contactez Moustiquaires Major – votre distributeur autorisé de moustiquaires Phantoms - pour trouver la moustiquaire parfaite pour vous.

(888) 742-6866 | moustiquaires.com



 **PHANTOM[®]**
SCREENS



Sales claviers !



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec
Services d'entretien ménager

Il est indispensable de nettoyer son clavier d'ordinateur régulièrement, car les claviers attirent la poussière, retiennent la saleté et sont même porteurs de germes. Si le clavier est utilisé par plusieurs utilisateurs, il devient facilement un des meilleurs vecteurs de transmission des microbes provenant des doigts de tous; même avec un seul utilisateur, votre clavier s'avère le récepteur ou transmetteur de tout ce que nos doigts ramassent durant la journée, malgré le lavage des mains.

Une étude britannique très sérieuse a démontré en 2008 qu'il y a moins de bactéries néfastes sur les cuvettes des toilettes que sur les claviers d'ordinateur!

Comment faire ?

1. Avant de commencer, éteignez votre ordinateur et débranchez le clavier.
2. Retournez-le et secouez-le, de préférence à l'extérieur, pour faire tomber les miettes.
3. Envoyez de l'air sous pression entre les touches à l'aide d'une bombe d'air comprimé;

Si vous le faites à l'intérieur, n'oubliez pas de nettoyer la surface ayant reçu les éclaboussures du clavier avec un chiffon humide ou à l'aide d'un aspirateur.

À noter : vous trouverez des bombes de gaz sec comprimé dans tous les magasins et rayons d'informatique; ces bombes sont dotées d'un tube fin qui facilite le nettoyage entre les touches.

À défaut de bombe d'air comprimé, vous pouvez utiliser votre aspirateur en réglant la puissance au minimum pour ne pas abîmer votre clavier.

4. Pour finir, nettoyez les touches une à une avec un chiffon doux légèrement imbibé d'alcool. Profitez-en pour nettoyer également votre souris et les fils.

À noter : attention à ne pas trop imbiber le chiffon et à ne pas faire couler de liquide dans le clavier ! Pour enlever des traces noires sur les touches, utilisez un coton-tige trempé dans de l'alcool à brûler.

On recommande de nettoyer son clavier d'ordinateur tous les 2 mois, voire tous les mois si vous l'utilisez beaucoup; certains usagers, plus soucieux d'hygiène, pratiquent le nettoyage au chiffon imbibé tous les jours en quelques secondes, de préférence en début de journée.

Conseils :

S'il vous arrive de manger devant l'ordinateur, éloignez votre clavier de la nourriture pour ne pas semer de miettes entre les touches. Veillez aussi à éloigner votre café ou tout autre liquide de votre clavier: c'est une cause fréquente de panne souvent irréparable.

Cette façon de faire peut aussi s'appliquer (selon l'architecture des claviers) aux PC portables, téléphones, cellulaires, calculatrices, terminaux de paiements, guichets, modules de système d'alarme avec clavier, intercoms d'appartements à composition et bien d'autres objets du genre. ☺

GUARD-X_{inc.}

Protection incendie • Fire Protection



**Plus de 75 ans
d'expérience
Soumission gratuite**

- Alarme incendie
- Gicleurs
- Extincteurs
- Éclairage d'urgence
- Service d'urgence 24/7

**Contactez-nous au
514 277-2127
www.guard-x.com**

10 600, boul. Parkway, Ville D'Anjou, QC H1J 1R6

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité



CONSULTTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

Contrôle de la qualité en chantier

TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE

Production de guide spécifique

Thermographie et essai de traction

Inspection de toitures



Mario Rochefort • 819 995-5559

www.consultoit.ca • info@consultoit.ca

Toiture sous garantie



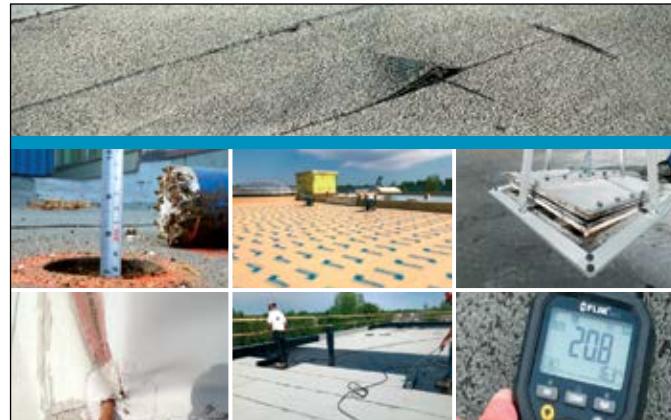
Par Mario Rochefort, Président
CONSULTOIT.CA INC.
819 995-5559



Vous avez procédé à des travaux de construction, de réfection, de surfacage de votre ou vos toitures et vous avez obtenu des garanties de 5 ans/10 ans de l'entrepreneur (main-d'œuvre) et/ou de 10 ans/20 ans et plus du fabricant (matériaux)...Excellent !!!

Peu importe la durée de la garantie émise et qui en fait le suivi ?

Personne ! Très souvent les experts spécialisés en inspection de toitures sont appelés à vous assister. L'inspection des systèmes de toitures permettent de constater les déficiences dans la plage 0/5 ans des garanties.



Il est fortement recommandé de procéder à des inspections visuelles 1 an / 3 ans / 5 ans moins un jour / 10 ans moins un jour, etc. afin de faire respecter vos garanties, soit de l'entrepreneur, soit du manufacturier.

Si des anomalies ou déficiences majeures sont constatées lors des inspections visuelles et que le rapport de l'expert est accompagné de photos, vous aurez tout ce qu'il vous faut pour que les garanties qui vous ont été proposées, vendues et si bien expliquées à la signature du contrat soient respectées.

« Les coûts », plus que raisonnables investis auprès d'experts dans la gestion responsable et préventive de vos actifs sont minimes en comparaison avec les problématiques (assurance, recours légal, dommages autres que la toiture, arrêt des activités, etc.) occasionnées à la suite d'un manque de suivi et d'entretien préventif des systèmes de toiture... ○

info@consultoit.ca



Sécurité
AQUADÉTECT
Prévention de dégâts d'eau

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

**UNE SOLUTION FIABLE POUR RÉDUIRE
LE RISQUE DE DÉGÂTS D'EAU DANS LES CONDOS**

Nowa 360, le système de détection de fuites d'eau le plus performant sur le marché, installé par **Sécurité AquaDéTECT**. Dès qu'une fuite d'eau est détectée, ce système actionne une soupape électrique qui ferme l'entrée d'eau. Le dégât se limite ainsi à une petite flaue d'eau facilement épongée.

**Communiquez avec nous pour
obtenir une évaluation de vos
besoins et une soumission
SANS FRAIS NI OBLIGATION.**



R.B.Q. 5725-6638-01

Montréal
T 514 375-5678
F 450 932-4433

info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

Québec
T 418 425-0301
F 418 780-8775

Pourquoi les systèmes de gicleurs sont-ils importants dans les immeubles à condos ?

Par l'équipe Guard-X



Au Québec, plusieurs règlements de protection incendie régissent les lieux où vivent et dorment des gens, comme les hôtels, les motels, les résidences pour personnes âgées, les immeubles à appartements et, en ce qui concerne ce blogue, les logements détenus en copropriété. Avertisseurs de fumée, avertisseurs de monoxyde de carbone, éclairages d'urgence, systèmes d'alarme... plusieurs produits sont obligatoires, et d'autres, fortement recommandés. Pour en savoir plus sur l'utilité des systèmes de gicleurs dans les bâtiments à condominiums, lisez ceci!

SUR LE PLAN DE LA SECURITE INCENDIE, QUELLES SONT LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE UNE MAISON ET UN CONDO ?

Dans une résidence privée, les sorties de secours (porte principale ou porte-fenêtre, par exemple) sont habituellement beaucoup plus faciles d'accès que dans un immeuble comprenant une grande quantité de condominiums. De plus, les occupants sont en plus petit nombre, ce qui simplifie l'évacuation. Enfin, avant que le feu n'atteigne les maisons voisines, les pompiers ont généralement le temps de maîtriser l'incendie.

En revanche, pour sortir d'un édifice à condos en proie aux flammes, les nombreux locataires doivent franchir de longs

corridors et descendre un ou plusieurs étages avant de prendre une première bouffée d'air frais à l'extérieur. Et malheureusement, dans les grands bâtiments non protégés par un système de gicleurs, le feu peut se propager rapidement d'un logement à l'autre, provoquant dans les jours suivants une explosion des réclamations aux assurances! Sans compter que les incendies peuvent avoir des conséquences tragiques sur lesquelles il n'est pas nécessaire de s'éterniser...

POURQUOI DEVRAIS-JE OPTER POUR UN CONDO PROTEGE PAR UN SYSTEME DE GICLEURS ?

Pour éviter des pertes humaines, des blessures et des dommages matériels graves, rien ne vaut un système de gicleurs installé et entretenu par des professionnels. Se déclenchant de façon entièrement automatique, il ne nécessite aucune intervention humaine. De surcroît, cet équipement de protection incendie vous donne un avantage certain sur le plan des assurances. Ceci dit, les systèmes de gicleurs doivent obligatoirement être inspectés par un professionnel, et ce, chaque année.

Guard-X... votre référence en sécurité incendie dans la grande région de Montréal. Pour protéger ce que vous avez de plus précieux, faites confiance à leur expertise. Pour un extincteur certifié, un avertisseur de fumée performant ou de tout autre équipement de protection incendie, on contact Guard-X! ☺



PROJET DE LOI 122

1. Une inspection visuelle du stationnement doit être effectuée annuellement ;
2. Tous les cinq (5) ans, une inspection et un rapport détaillé doivent être effectués par un ingénieur qualifié sur la façade et le garage du bâtiment ;
3. Dans les deux cas, les propriétaires doivent tenir un registre clair, détaillé et photographique de chaque inspection.

Pour plus d'informations, téléchargez le guide de la Régie du Bâtiment du Québec.



*Le projet de loi 122 n'est applicable que dans la province de Québec.

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématuée de la structure.

L'équipe d'ingénieurs de Dumoulin & Associés est là pour vous aider à éviter les surprises désagréables et coûteuses à court et à long terme, tout en vous assurant de respecter la réglementation tout au long de notre collaboration.



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.

Dumoulin & Associés offre également des services de :

- ✓ Réparation structurale de béton;
- ✓ Démolition de béton;
- ✓ Nivellement de plancher;
- ✓ Dégarnissage de dalles de béton;
- ✓ Préparation de surfaces de béton;
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types;
- ✓ Revêtement de béton décoratif;
- ✓ Travaux d'étanchéité à base de mastic d'asphalte;
- ✓ Injection de béton spécialisée (coulis sans retrait, époxy, polyuréthane, etc.);



On se prépare pour l'hiver !



Par Yves Côté et Mario Brin
Entretien BNC inc.

Préparation avant l'hiver

Même si la majorité d'entre nous aimeraient bien profiter de la belle température de l'été tout au long de l'année, force est d'admettre que toute bonne chose a une fin ! L'automne est la saison idéale pour bien se préparer à l'arrivée de l'hiver. Trop souvent, ce n'est qu'une fois la première neige tombée que l'on cherche notre pelle ou une fois la première couche de glace formée que l'on pense à aller acheter du sable ou du sel !

La qualité primordiale de toute personne consciente est de se préparer afin de ne pas être prise par surprise. Un immeuble à condos abrite de multiples locataires, et chacun a besoin qu'on soit aux petits soins avec lui et de se sentir en sécurité, non seulement à l'intérieur de son condo, mais aussi à l'extérieur.

Tapis de protection

La majorité des planchers des entrées d'immeubles sont recouverts de céramique. L'accumulation d'eau rend la surface glissante et propice aux accidents. Une bonne chose à faire est de procéder à l'installation de tapis d'entrée. Ces tapis ont

pour fonction de protéger le plancher ou les tapis en dessous, en plus d'absorber une certaine quantité d'eau, ce qui évite de laisser les surfaces glissantes et potentiellement dangereuses. Il est aussi important de s'assurer que les bords de ces tapis sont droits pour que personne ne trébuche sur les rebords qui pourraient être retroussés. Il est même recommandé de les coller avec un adhésif et de veiller à ce qu'ils restent en place.

Sable et sel de déglaçage

Mettre le pied sur une surface glissante sans qu'on s'y attende est extrêmement dangereux ; des blessures très graves peuvent en résulter autant pour les locataires que les visiteurs. Les surfaces extérieures doivent donc être gardées libres d'accumulation de neige, et les surfaces ne doivent pas être glissantes. Il est recommandé de prévoir une quantité suffisante de sable ou d'abrasif (sel de déglaçage) afin d'être prêt à faire face aux premiers caprices de l'hiver. Le bon choix de l'abrasif est important, puisqu'il existe différentes qualités d'abrasif selon l'usage et la surface.

Passez un hiver en toute quiétude

Faites confiance à votre professionnel d'entretien ménager d'immeuble à condos qui saura vous préparer à la venue de l'hiver et ainsi vous préserver de bien des désagréments et des douleurs causés par une mauvaise préparation. De cette façon, l'arrivée de l'hiver sera des plus agréables, et vous pourrez profiter amplement des joies de cette saison ! ○



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 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

parfait menage

**Vous êtes propriétaire
d'un condo !
Votre emploi du temps
vous casse la tête ?**

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs :

- **service personnalisé**
- **qualité inégalée**
- **confiance absolue**

**Demandez votre estimation
gratuite !**

514 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net

Calfeutrage : précautions à prendre avant l'hiver



Par Christian Barbe
Calfeutrage Élite inc.

Scellant d'origine âgé de plus de 10 ans

Si le calfeutrage de l'enveloppe de votre bâtiment date de plus de 10 ans, nous vous recommandons fortement d'inspecter visuellement, deux fois par année ; à l'automne et au printemps, l'étanchéité des joints. Concentrez-vous d'abord autour des portes et fenêtres, car le cadre de ces ouvertures va de l'extérieur à l'intérieur et qu'il est impossible de prévoir le parcours sournois des infiltrations d'eau à l'intérieur des murs et les dommages qui pourraient en résulter.

À l'œil nu ou avec l'aide de lunettes d'approche, tentez de voir s'il y a des fissures ou des signes de décollement de part et d'autre des joints. Les premiers signes de décollement apparaissent généralement dans les coins supérieurs et inférieurs des portes et fenêtres. Si les joints d'origine étaient relativement étroits ; plus ou moins un demi-pouce (1/2 "), le joint supérieur, directement sous le linteau, sera le plus vulnérable.

Si vous constatez des fissures ou des signes de décollement, nous vous recommandons de corriger la situation dans les meilleurs délais. Soyez assurés que la moindre fissure occasionnera des infiltrations d'eau même si vous ne constatez rien de l'intérieur. Tant et aussi longtemps que les matériaux à l'intérieur des murs pourront absorber les infiltrations d'eau, vous ne verrez rien couler à l'intérieur ni des dommages qui se sont créés à votre insu. Par contre, il suffira d'un seul gros orage dont la durée et la quantité de pluie produiront une infiltration majeure qui pourrait être très coûteuse en réparation et frais d'assurances futures.



Si les travaux de calfeutrage n'étaient pas prévus à votre budget, tentez au moins de colmater vous-même tout ce qui est accessible en toute sécurité. Utilisez des scellants disponibles dans les grandes surfaces. Sachant que vous devrez confier les travaux à court terme à des experts, ne vous inquiétez pas de l'esthétisme de vos joints. Évitez quand même d'en appliquer une trop grande quantité.

You passz l'hiver dans le sud ? ATTENTION !

Si vous comptez passer une partie de l'hiver dans le sud, assurez-vous que les balcons ou terrasses donnant accès aux portes d'entrée et portes patio seront déneigés durant votre absence prolongée. Cette recommandation s'adresse à TOUS, que le calfeutrage soit à refaire et MÊME s'il vient d'être refait.

La réflexion du soleil dans les vitres des portes patio, la chaleur radiante du bâtiment et les légères pertes de chaleur au seuil des portes accélèrent la fonte de la neige accumulée directement devant les portes durant l'hiver créant ainsi des bassins favorisant la rétention d'eau.

Les séquences de dégel durant le jour et de gel durant la nuit augmentent la quantité de glace au fond et autour du bassin et améliore ainsi l'étanchéité du bassin. Il suffit seulement d'une forte pluie lors d'un redoux d'hiver (au moins une fois par hiver entre janvier et mars) ou d'une fonte rapide pour que l'eau accumulée dans le bassin passe par-dessus le seuil de la porte d'entrée ou de la porte patio, même si le niveau du seuil est conforme au code du bâtiment. Ces ouvertures sont loin d'être étanches comme des hublots. ○

514 910-3548

www.calfeutrage-elitte.com

NIVOEX

Expert en bâtiment

Spécialiste en copropriété

- Fonds de prévoyance
- Inspection générale
- Inspection des parties communes
- Rapport d'état d'immeuble
- Carnet d'entretien
- Autres services disponibles

CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

WWW.NIVOEX.COM

INFO@NIVOEX.COM



JESSICA B. GALARNEAU

L'inspection sommaire de son bâtiment au fil des saisons : nécessaire et à la portée de tous !



Par Jessica B. Galarneau
Chargée de projets. Inspectrice certifiée
NIVOEX – Expert en bâtiment

Dans cette édition du magazine Copropriété Plus, vous trouverez un guide tout désigné pour la saison à venir, soit l'**AUTOMNE** qui préparera votre bâtiment pour l'arrivée des périodes froides.

Il est important de se doter de procédures d'entretien et d'inspection régulières afin de bien préserver son immeuble ou de se parer à diverses déficiences qui peuvent survenir au fil des saisons. En voici quelques exemples :



Les robinets extérieurs

Il existe deux types de robinets extérieurs :

- Le robinet antigel : Il se purge automatiquement vers l'extérieur une fois la soupape fermée. Cependant, il faut absolument avoir retiré au préalable le boyau d'arrosage, sans quoi l'eau résiduelle gélera dans le conduit et occasionnera des dommages.

- Le robinet dit « ordinaire » : Avec ce dernier, il importe de fermer la valve d'arrêt située à l'intérieur de l'immeuble.

Portes et fenêtres extérieures

- Assurez-vous que les portes d'entrée extérieures se ferment correctement.
- Vérifiez l'état des coupe-froid afin de les remplacer au besoin.

Toiture

- Générale : Assurez-vous qu'il n'y ait pas de bris et réparez tout élément détaché ou manquant. Retirez les accumulations de débris ou de végétaux qui pourraient endommager les surfaces.
- Revêtement de bitume et gravier : Vérifiez que le gravier soit bien réparti sur la surface et que la membrane ne soit pas exposée au soleil.

Gouttières / Avaloirs de toit (après la tombée des feuilles)

- Vous devez nettoyer ou faire nettoyer les gouttières ou les avaloirs (drains) de toit afin d'assurer un bon drainage des eaux de pluie.

Éléments chauffants (plinthes électriques, ventilo-convecteurs, convecteurs, etc.)

- Vérifiez qu'il n'y ait pas d'effets positionnés près des éléments chauffants.
- Nettoyez la poussière ou tout autre résidu sur ou à l'intérieur des éléments chauffants.
- Faites l'essai des systèmes.
- Faites inspecter les cheminées.

Filtre (système à air pulsé, échangeur d'air, etc.)

- Remplacez ou nettoyez tous les filtres à air selon les recommandations du fabricant.
- Ajustez et vérifiez le bon fonctionnement des échangeurs d'air afin d'éviter la formation de condensation. L'hiver est une saison particulièrement exigeante et il faut tenter de mieux contrôler l'humidité relative intérieure (voir tableau ci-dessous).

Température de l'air extérieur en °C	Humidité relative à une température intérieure de 20°C
0° à -6°	Pas plus de 40 %
-6° à -12°	Pas plus de 35 %
-12° à -18°	Pas plus de 30 %
-18° à -24°	Pas plus de 25 %
-24° à -30°	Pas plus de 20 %
-30° ou moins	Pas plus de 15 %

Source : SCHL

Si vous ne disposez pas de liste de vérification ou de guide, sachez que les inspections, comme celles visant les fonds de prévoyance, peuvent vous être très utiles. Notre firme, notamment, fournit à ses clients un « Manuel d'entretien » de plus de 200 pages contenant une foule d'informations sur l'entretien préventif de votre immeuble. Contactez-nous pour obtenir une soumission gratuite.

Dans la prochaine édition, nous poursuivrons avec les vérifications à faire pendant l'hiver.

Bonne inspection ! ☺

ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS



prend en mains l'entretien
de votre piscine...
et vous prenez des
vacances!

À
GAGNER

Un voyage tout inclus
d'une semaine pour
2 adultes dans un
Club Med de la Zone
Nord-Américaine,
en collaboration avec
Club Voyages Dumoulin.
**Une valeur de
plus de 5000\$**

Pour participer :

- remplissez le formulaire en ligne sur www.piscinesh2pro.com ;
- réservez des services pour un minimum de 300\$ chez H2pro Entretien de piscines et spas.

Tirage le 16 juin 2018.

Règlements et conditions sur www.piscinesh2pro.com

Club Med club voyages
Dumoulin



LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

175\$

PAR MOIS



MODÈLE MC-ST-.25DF

*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie
du bâtiment
Québec
R.B.Q.: 5699-5368-01



NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

- COMPACTEUR INTÉGRÉ, STATIONNAIRE ET VERTICAL
- PRESSE À BALLOTS
- CONTENEURS 2 ET 60 VC
- VERSEURS
- CYLINDRES
- PANNEAUX DE CONTRÔLES
- CONTRÔLE DES ODEURS À L'OZONE
- ACCESSOIRES DIVERS

AUTRES SERVICES

- PROGRAMME DE MAINTENANCE PRÉVENTIVE VALEUR +
- MISES AUX NORMES D'ÉQUIPEMENT DIVERS
- DIAGNOSTIC D'ÉQUIPEMENTS
- USINAGE ET COUPE AU PLASMA HAUTE DÉFINITION
- FABRICATION - RÉPARATION - Soudure
- SABLAGE AU JET ET PEINTURE
- LAVAGE HAUTE PRESSION À L'EAU CHAUDE
- INSTALLATION - TRANSPORT - RELOCALISATION D'ÉQUIPEMENT

CONTACTEZ-NOUS
DÈS AUJOURD'HUI

450 623 9323
1 800 771 0700

maitrecompacteur.ca

Espaces de stationnement et espaces communs en copropriété, comment les protéger durablement ?



Par Nicolas Desjardins
Béton Surfaces

Les espaces de stationnement et les parties communes des copropriétés sont souvent mis à rude épreuve surtout en période de gel. Le calcium n'a aidant pas, ce sont des espaces qui ont souvent besoin d'être resurfacés une fois l'hiver passé. Ce qui peut peser lourdement dans les budgets de la copropriété.

Comment réduire les frais liés à l'entretien de ces espaces ?

Avez-vous déjà pensé à faire le revêtement de vos planchers de stationnement ou de vos espaces communs, tels que les corridors ou salle mécanique, avec un matériau résistant au calcium l'hiver ?

Aujourd'hui, Nicolas Desjardins, spécialiste du revêtement de plancher en béton de chez Béton Surface vous parle de l'époxy.

Qu'est-ce que l'époxy et quels sont les bénéfices pour votre espace de stationnement ou vos espaces communs ?

L'époxy est un type de polymère formé à partir du mélange de deux composantes liquide qui se transforment en un état solide par une réaction chimique contrôlée. En raison de ce changement d'état, les revêtements de sol à l'époxy ont na-



turellement une très bonne résistance. Ils sont très adhésifs, permettant ainsi de créer une forte adhérence avec les planchers en béton, qu'ils soient récents ou anciens.

Il existe 2 types d'applications pour la résine d'époxy, soit décorative et de maintenance. La distinction entre celles-ci se fait au niveau de l'épaisseur de produit qui est appliquée sur le béton. L'époxy de maintenance, plus mince, est celui qu'on retrouve dans les espaces de stationnement ou les parties communes des immeubles d'habitation.

Initialement, l'époxy est un produit lisse donc relativement glissant lorsque mouillé. Dans des espaces comme les stationnements ou les entrées d'habitations, on peut y rajouter des agrégats anti-dérapants ce qui rend la surface sécuritaire.

Quels sont les avantages d'un revêtement de sol à l'époxy dans vos stationnements et les espaces communs ?

La durabilité : Les planchers de béton recouverts d'époxy durent plus longtemps et résistent à l'usage intensif, vous épargnant ainsi de l'argent et vous permettant de vous concentrer sur les autres véritables préoccupations de votre copropriété.

Sa solidité : Une fois que l'époxy a été converti en un polymère solide, il devient très dur.

Nettoyage et entretien réduits : Une fois que le béton est recouvert d'époxy, il n'est plus poreux, donc plus facile à nettoyer.

Esthétique : Les revêtements sont généralement disponibles dans une panoplie de couleurs pour s'adapter à vos préférences.

Résistance aux substances chimiques : Les revêtements à l'époxy peuvent résister à une exposition sporadique aux produits chimiques, ce qui est parfait pour les stationnements et les espaces communs.

Sécurité : Grâce aux agrégats, les planchers sont antidérapants. Ils sont également résistants aux diverses températures, aux impacts forts et même au feu. Cela vous permet donc d'améliorer la sécurité de votre bâtiment.

Luminosité : Généralement, une option de brillance élevée peut être proposée pour les revêtements, améliorant ainsi l'éclairage de votre stationnement ou de vos espaces communs grâce à la réflexion de la lumière sur le sol.

Entretien réduit des véhicules : En choisissant un revêtement de sol à l'époxy, vous pourrez également réduire l'usure des véhicules car le revêtement est plus sûr et pardonne davantage.

Moins dommageable pour l'environnement : Finalement, les revêtements de sol à l'époxy sont une option plus verte et plus avantageuse, en raison de la réduction de l'utilisation de matériel.

En résumé, un revêtement de sol à l'époxy procure un plancher attrayant et facile d'entretien, idéal pour un garage. Il a l'avantage de protéger le béton de l'huile et d'autres tâches dues aux produits chimiques, permettant d'allonger la durée de vie d'un plancher de béton nu.

Tous les endroits exposés à l'humidité sont des candidats idéaux pour un plancher à l'époxy, car il est imperméable et prévient ainsi les infiltrations. ☺



SC-PIERRE & ASSOCIES
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS *OU DE* CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accrédités. Elle s'efforce de promouvoir les services de ses membres pour une meilleure gestion des actifs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Pour une copropriété mieux gérée !



Marie-Josée Fiset
514 634-2020 info@flcapital.ca

uniCondo Montréal

125, 21^e avenue,
Lachine (Québec)
H8S 3T6



Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 gestioncyj@gmail.com

uniCondo Montréal

SDC 4181 de la Seine
Laval (Québec)
H7W 5E3



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

4305, boul. Lapinière
Brossard (Québec)
J4Z 3H8



Glen Gagné
514 919-3506 glen@gestion-imhotep.ca

uniCondo Montréal

684 rue Champlain
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2Y 1C4

La gestion de copropriété
bien représentée par ***uniCondo***



Richard Tadros
514 807-2228 richardtadros@immpax.ca

Max Trusgnach
514 807-2228 max@immpax.ca

uniCondo Montréal

1250 boul. René Lévesque Ouest
Montréal (Québec)
H3B 4W8



Jocelyn Bluteau
418 626-5500 info@lafrance-mathieu.com

uniCondo Québec

1220, boul. Lebourgneuf
Québec (Québec)
G2K 2G4



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

75, av. de la Gare
St-Sauveur (Québec)
J0R 1R6



Anne-Marie Gougeon
514 840-9710 amgougeon@gmaconsultants.ca
(poste 201)

uniCondo Montréal

3940 boul. Saint-Martin Ouest
Laval (Québec)
H7T 1B6



Jean Caron
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal

920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

uniCondo Gatineau

204-110, Chemin de la Savane
Gatineau (Québec)
J8T 5B9



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

uniCondo Montréal

1966 avenue Laurier Est
Montréal (Québec)
H2H 1B6

La gestion de copropriété
bien représentée par ***uniCondo***



Takao Shibata
514 697-9949
shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Éric Pierre
450 619-6174
epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

8230 boul. Taschereau B.P. 50511
Brossard (Québec)
J4X 2V7



Léo Ziadé
450 926-9966
leo@investgain.com

Jimy Safi
450 926-9966
jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966
joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Grennfield Park (Québec)
J4V 3N2



Martin Potel
514 990-9078
martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal

645, rue St-Laurent Ouest
Longueuil (Québec)
J4H 1N9



Guy Léonard
819 776-3785
sogeco@qc.aira.com

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Gabriel Mitu
514 944-9023
gabriel.mitu@viking-sc.com

uniCondo Montréal

7705, de la Loire
Brossard (Québec)
J4Y 0H8



Michael Wilk
514 871-0100
mwilk@gestionwilkar.com

uniCondo Montréal

4200, rue Sherbrooke O.
Westmount (Québec)
H3Z 1C4



Service d'entretien
Pro Prêt
Depuis 1988

Service d'entretien résidentiel haut de gamme
Régulier et sur Demande

C'est plus que du ménage!



www.propret.org
514-279-3627



DRAKKAR
INTERNATIONAL

Gain d'efficacité dans la manutention de marchandise

FACILITEZ LE DÉPLACEMENT DE VOS MARCHANDISES, UTILISEZ LE CHARIOT DK-AUTO !

Avec ses deux roues de 10 po., ses deux tablettes dont une amovible et sa barre horizontale pour sacs avec poignée, ce véhicule mobile facilitera le transport de vos biens !



De par sa configuration, le chariot DK-AUTO peut transporter beaucoup de sacs, de boîtes et de cadeaux. En levant la tablette du milieu, même un arbre ou une boîte surdimensionnée peuvent être transportés.



Avec ses pare-chocs caoutchoutés, le chariot DK-AUTO ne brisera pas vos coins de mur.



Utilisez un système de verrouillage pour empêcher le vol ou l'oubli de rapporter le chariot à sa place.



Identifiez votre chariot à l'endroit où vous demeurez. Il vous sera plus facile de le retrouver.

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1
Tél.: 450-651-9137 • Sans frais : 855-651-9137
Visitez notre site web www.chariotshopping.com



Site Internet sécurisé **GRATUIT** Le registre de votre copropriété

CondoRéseau est offert gratuitement aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils ainsi qu'aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec. Un site internet sécurisé dédié uniquement à l'usage de votre syndicat.

- Implantation et mise en ligne du site;
- Assistance sans frais pour l'administration du site;
- Guide d'utilisation pratique pour tous les copropriétaires;
- Guide complet pour l'administration et la mise à jour du site;
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même;
- Consultation des archives et documents du syndicat;
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.;
- Envoi automatisé de courriels lors d'ajouts de documents (procès-verbaux, règlements, etc.);
- Envoi personnalisé de courriels effectué par les administrateurs du syndicat;
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus par tous les membres inscrits au site;
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation disponibles à ExpoCondo.ca;
- Participation gratuite aux Condos Weekend et Colloques annuels de la Copropriété;

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 850 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.

Plus de 45 000 unités de condos. Plus de 85 000 copropriétaires.

Appelez-nous au 514.380.8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Produits et services
pour les copropriétés du Québec

- CondoConseils
- CondoServices
- CondoRéseau
- CondoEnDirect
- CondoÉnergie
- CondoComptable
- CondoPrévention
- CondoImmobilier
- CondoRessources
- ExpoCondo
- Magazine Copropriété+
- ICQ

Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

EXPO
condo.ca

Exposition virtuelle

CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ

COLLOQUE ANNUEL
de la **COPROPRIÉTÉ**

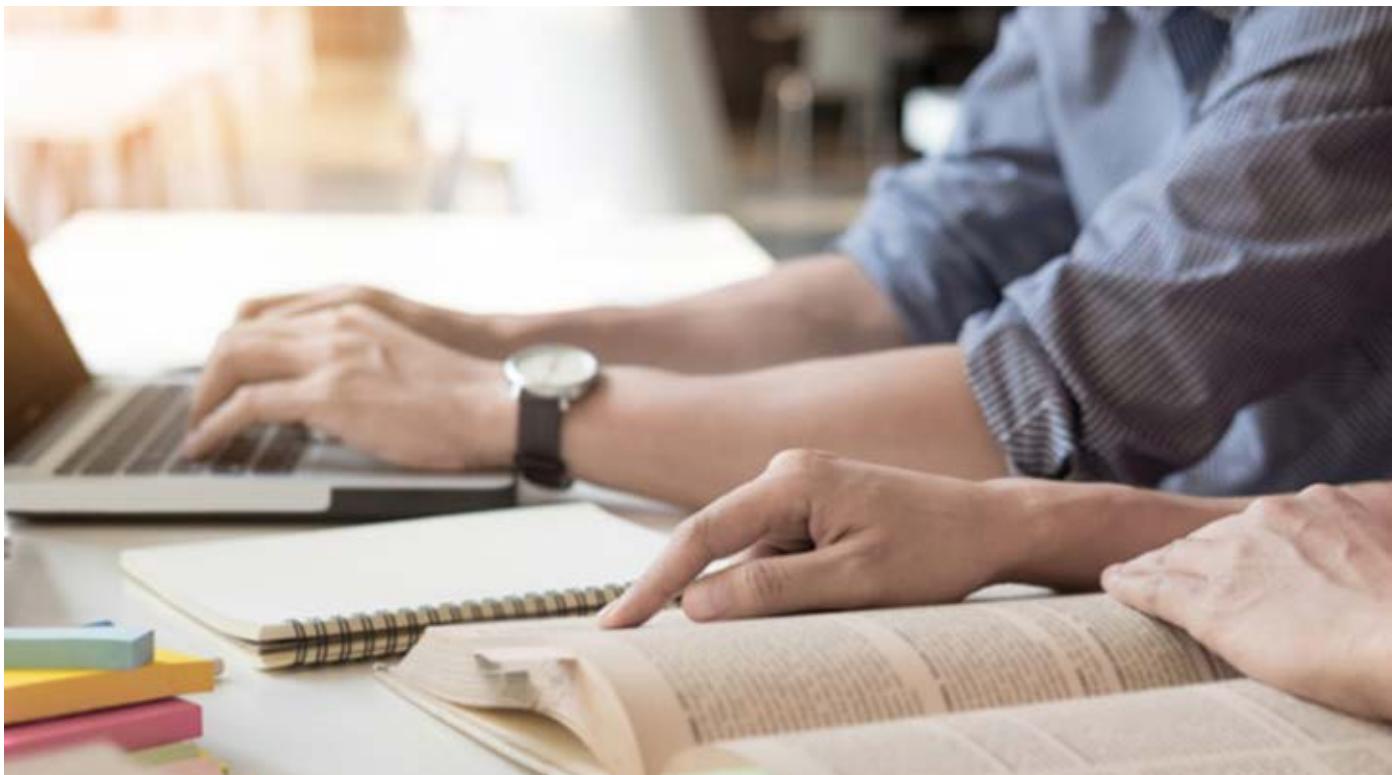
Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

An acoustic regulation: is it worth having it?

Finitec / AcoustiTECH



Buying a condo can be one of the most important expenses you will make in your life. Therefore, it is normal to have expectations regarding your needs for privacy and respect for others, which go through soundproofing, among others. It is important to properly analyze your acoustic options before any construction or renovation takes place, making the right decision will maximize your acoustical comfort and your investment.

An acoustic regulation to follow

The only way to ensure proper soundproofing in a multi-storey condo building is to provide clear provisions on this subject to the regulation chart adopted by the condo board. Thus, the co-owner who wishes to renovate his floors must comply with conditions provided in the provisions in order to optimize the acoustic performance of his condo.

As for the content of such provisions, it will differ from one building to another. Some condo boards will require specific acoustic performance, while others will offer a choice of a few acoustical products. Sometimes, the condo board will even go so as far as restricting approved floor covering options. It is also common to see the mention "acoustical test required after renovation" to validate the performance of the assembly.

Often, regulation charts do not coincide in every respect with what is then applied. It is imperative that special attention be given in the preparation of plans and the choice of materials, as well as during the execution of the work. Although the contractor or installer is aware of the recommended assembly, most of the time, details are overlooked. So, When a lot of small mistakes occur, that could ultimately make the building's performance not meet the requirements stipulated in the regulation chart or even the recommendations of the National Building Code (NBC). Constant monitoring is therefore

mandatory in order to avoid possible problems. In acoustics, everything is played in the details.

Acoustic regulation: not at all or inconsistent

Sometimes a building does not have any particular regulations regarding acoustics. Also, it is common that regulation charts contain inadequate, incomplete or simply incorrect information. Indeed, the condo board rarely knows the acoustics of their building. It is therefore very important that they seek information from experts in the field who will guide them in drafting an acoustic regulation to be included in their regulation chart or simply improving existing regulations. Everything must be done according to the structure of the building, the types of flooring possible and the acoustic

expectations desired. Acoustics is a complex science and a panoply of information is found in the market. It is important to identify the appropriate options for the building.

Who do you refer to?

An acoustical engineer can guide you through the acoustic optimization of your building and even perform acoustic tests before and / or after work is completed. The Acousti-TECH team can guide you through understanding acoustic principles, propose solutions adapted to your building by analyzing your structure, and help you with the technical aspects. We can also refer acoustical engineers if tests are needed. ○

The advertisement features the company logo "Toitures PME inc." with a stylized roof icon. Below the logo is the tagline "L'expérience fait la différence." To the right, three men in dark uniforms stand in front of a white van with the same branding. The van has a "SERVICE 24/7" logo on its side. The contact information includes an address: 14519, Joseph Marc Vermette, Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2, a phone number T 450 430-3683, a toll-free number Sans frais 1 877 304-3660, and a website www.toiturespme.com.

The advertisement features a red header with the text "RICHARD LAVOIE" and "AVOCAT". Below this is a horizontal line followed by the text "Conseillers juridiques en droit de la copropriété". At the bottom, there is contact information: "10, rue Notre-Dame Est, 4^e étage, Montréal (Québec) H2Y 1B7", "Téléphone : 514 395-2483 • Télécopieur : 514 392-7766", and "Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca".



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escamptes et d'économies

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils, de la Fédération des copropriétaires du Québec et tous les usagers des sites Internet CondoRéseau peuvent profiter des escamptes offerts par plusieurs fournisseurs accrédités participants.



Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.
CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un rabais de 10 % lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable.
Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



Escampte de 7 % applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.
• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service « tapis bleu »** entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à abeaudoin@hydrosolution.com**



Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients, syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer.
Information : **François Carmichael, 514 324-0800 poste 310**



Chèque cadeau de 150 \$ offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.
Escampte de 5 % offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat.
Information : **514 968-0156**

**OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.**5 novembre - 10 décembre : **Gestion financière de la copropriété au Québec / Condominium Financial Management in Quebec** - M. Robert Robillard

Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.

INFORMATION : **514 380-8398**

- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
- ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.

Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**

Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.

Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245****Nettoyage de tapis**

5 % de ravais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.

Information : **514 725-7747 / pro-sec.ca****OFFRE EXCLUSIVE !**

SPE offre en exclusivité une réduction de 10 % sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.

**OFFRE SPÉCIALE 20 % DE RABAIS**

Être protégé à l'année et économiser 20 % mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix ! Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.

1 888 735-5534 | Certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.

VITRO
SERVICES

Vitro-Services offre en exclusivité **20 % de rabais** pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.



Production vidéo corporative et documentaire

Service de production de vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur www.ExpoCondo.ca. Services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Informez-vous des avantages des différents forfaits proposés et très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet :

514 380-8398 poste 26

OPTION 1

Tournage et montage HD

Sans texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 650 \$ / minute

OPTION 2

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 1 875 \$ / minute

OPTION 3

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Avec voice over (narration)

Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 3 150 \$ / minute

Trois forfaits budgétaires très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet :
CondoMarketing - 514.380.8398 poste 26



Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie
514 395-2483 richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier
514 667-0973 pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7
www.CondoConseils.ca



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azranassocies.com

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500
Montréal (Québec) H2Y 1S1
www.azranassocies.com

Me Karl De Grandpré
514 499-2010 kdegrandpre@azranassocies.com

Conseillers juridiques



Bisaillon Lévesque & Associés

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304 mlevesque@notarius.net

252, rue Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 6K9
www.calegal.ca

Charles-Justin Nichols

• Avocat •

Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

Chianetta

Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100 schianetta@calegal.ca

4020, rue Louis-B.- Mayer bureau 306
Laval (Québec) H7P 0J1
www.calegal.ca

Consilium

Services juridiques

Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151 jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec) H2T 1S1
www.consiliumavocats.com

Conseillers juridiques



DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483 rbaker@deblois-avocats.com

Me Félix B. Lebeau
418 529-1784 fblebeau@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784 pggingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier
Québec (Québec) G1V 2M2
www.deblois-avocats.com



Étude J.F. Bouchard

Huissiers de justice

Jean-Félix Bouchard
514 943-8021 jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com

240 b, Ch. de la Grande-Côte St-Eustache (Québec) J7P 1B5
www.etudejfbouchard.com



Fiset Légal Avocats

Me Bruno Bourdelin
514 277-1175 b.bourdelin@fisetlegal.com

Me Sébastien Fiset
514 277-1175 s.fiset@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com



Hamel Notaire

Me Mélanie Hamel
418 781-1764 [melanie@hame lnotaire.ca](mailto:m Melanie@hame lnotaire.ca)

2750 chemin Sainte-Foy, bureau 215
Québec (Québec) G1V 1V6
www.hame lnotaire.ca

Conseillers juridiques



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me France Deschênes
581 838-5500 france.deschenes@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com

Me Stéphane Audy
581 838-5500 stephane.audy@ksavocats.com



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

Me Bernard Jolin
514 282-7849 bernard.jolin@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20^e étage
Montréal (Québec) H3B 4W8
www.langlois.ca

Me Adèle Poirier
514 282-7813 adele.poirier@langlois.ca



LJT Avocats

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891 Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Me Sevgi Kelci Notaire | LL.B., D.D.N., LL.M., LL.D. (candidate)

Me Sevgi Kelci
514 903-2255 sevgi.kelci@notarius.net

8065, boulevard Viau, bureau 204
Saint-Léonard (Québec) H1R 2T2
www.notairemontreal.org



Institut de la copropriété
du Québec

Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion
de nos copropriétés!

InstitutCopropriete.ca



**Fédération des
copropriétaires
*du Québec***

**Au service
de ses membres!**



**Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org**

Copropriété

Club Marin III

Île-des-Sœurs (Montréal)



**En 2001, la Corporation
Proment recevait le Prix
Domus de Constructeur de
l'année pour la conception
et le développement
du Club Marin III.**



Copropriété

Club Marin III

Île-des-Sœurs (Montréal)



Ce magnifique édifice de 19 étages, situé dans un des plus beaux et paisibles secteurs de L'Île-des-Sœurs, regroupe 112 unités présentant une vue agréable sur le fleuve, le Mont-Royal ou le Centre-Ville. Situé en bordure du fleuve et à quelques minutes du Centre-Ville, l'édifice offre à ses copropriétaires une gamme de services incluant : piscines intérieure et extérieure, salle d'exercices, trois terrains de tennis, sauna, billard, ping-pong, terrain de squash, salle de réception, salle de conférence, suite d'invité, service de portier ainsi que celliers et salle de dégustation. Entouré de sentiers pédestres et de pistes cyclables, le CMIII offre un environnement de vie de première qualité.

La gestion du Syndicat est inspirée par les mission, vision et valeurs suivantes:

MISSION

Offrir aux copropriétaires une qualité de vie et d'investissement exceptionnelle.

VISION

Le Club Marin III : l'endroit de choix sur l'île.

VALEURS

Les membres du Conseil d'administration adhèrent aux valeurs suivantes :
Respect - Honnêteté - Transparence - Solidarité

O

**Condo
Conseils**
Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

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



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	info@dieseinter.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@gard-x.com lverville@gard-x.com pierre.lemay@gard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
CPAI inc.	Provincial	Marc Lepage	(450) 304-3004	marc.lepage@cpai.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances inc.	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflicanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard	(450) 471-8804 (450) 471-8804	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATS				
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010 (514) 499-2010	gazran@azranassocies.com kdegrandpre@azranassocies.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Félix B. Lebeau Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784 (418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175 (514) 277-1175	b.bourdelin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5505 (581) 814-5500	sbriere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Adèle Poirier Me Bernard Jolin	(514) 842-9512 (514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)				
Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(855) 652-3866	info@betonsurface.ca
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(450) 682-1446 (450) 682-1446 (450) 682-1446	patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com ericbrouillette@groupeedargis.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Perrottec inc.	Provincial	Angelo Perrotta Robert Rousseau	(514) 648-0292 (514) 805-4165	angelo@perrottec.ca robert@perrottec.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca info@soconex.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion complète de petits et grands syndicats


AUCANDRIQUE
Gestion de copropriétés
WWW.LAUCANDRIQUE.CA
514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
BOIS D'INGÉNIERIE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard	(450) 628-6868	cmenard@cplisolutions.ca
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
MK calfeutrage inc.	Montréal	Martin Kenehan	(514) 747-5553	info@mkalfeutrage.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Climatisation Hors PAir inc.	Provincial	Jean-Philippe Brunet	(514) 424-7573	climatisationhorspair@gmail.com
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien	(450) 623-9323	Serge@maitrecompacteur.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Isabelle Cornaz Lise Riou	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca icornaz@cplsolutions.ca lriou@cplsolutions.ca
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lktoitures.com pturcotte@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DOMOTIQUE				
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)				
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)				
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
ÉLECTRICITÉ				
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(450) 682-1446 (450) 682-1446 (450) 682-1446	patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com ericbrouillette@groupedargis.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	(514) 293-1450	tives5ster@gmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
ALLB	Montréal	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Gilbert Deschênes et associes	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault Guylaine Asselin	(514) 351-6666 (514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca guylaineasselin@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Gilbert Deschênes et associes	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault Guylaine Asselin	(514) 351-6666 (514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca guylaineasselin@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	evaluation@spevaleurassurable.com
EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)				
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
V Extermination	Montréal	Pierrick Olichon Benoit Lamoureux	(888) 735-5534 (418) 623-8888	olichon.pierrick@gmail.com blamoureux@vextermination.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cepreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergit	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com



**Condo
Conseils**
3 ANS POUR 199 \$
(taxes en sus)

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière IMMPAX	Montréal	Max Trusgnach Richard Tadros	(514) 807-2228 (514) 807-2228	max@immpax.ca richardtadros@immpax.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GMA Consultants inc.	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 840-9710	amgougeon@gmaconsultants.ca
GRI Gestion de copropriété	Montréal	Jean Caron	(514) 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Solutions & Consultations Viking inc.	Montréal	Ana Petcu Gabriel Mitu	(514) 892-9923 (514) 944-9023	ana.petcu@viking-sc.com gabriel.mitu@viking-sc.com
Wilkar, Gestion Immobilière	Montréal	Michael Wilk	(514) 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.ceppeaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	(514) 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ON INSPECTE. INC.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	info@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.ceppeaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSONORISATION				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ON INSPECTE. INC.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	info@oninspecte.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
IRRIGATION				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cepreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES,PIERRES)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MÉDIATION - ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÈTRES, GRANDES OUVERTURES				
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
		CONDO réseau	Le registre de votre copropriété Obtenez GRATUITEMENT un site web sécurisé unique à votre syndicat !	
Appelez-nous au : 514 380-8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!				
NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	(514) 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Philion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplisolutions.ca mphilion@solucare.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propriet.org
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propriet.org
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Philion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplisolutions.ca mphilion@solucare.ca
Nettoyage Multivap FJM	Montréal	François Rousseau Jasmin Cormier Marcel Rousseau	(514) 754-6677 (514) 754-6677 (514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com nettoyagemultivapfjm@gmail.com nettoyagemultivapfjm@gmail.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NOTAIRES				
Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	(418) 781-1764	melanie@hamelnotaire.ca
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Peinture ML	Montréal	Marc Antoine Latrelle	(514) 775-8789	marc@mlpeinture.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas H2prO	Montréal Provincial	Catherine Larin Émile Parent	(514) 612-0488 (418) 575-2782	catherine@h2oauquatic.ca edparent@piscineh2pro.com
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier	(450) 468-7378	mathieu@pspagroup.com
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplolutions.ca
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PLOMBERIE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau	Montréal	Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE				
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
ON INSPECTE. INC.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	info@oninspecte.ca
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cepreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
ON INSPECTE. INC.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	info@oninspecte.ca
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cepreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.ceppeaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
RÉFLECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)				
Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	info@dieseinter.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connextek.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(450) 682-1446 (450) 682-1446 (450) 682-1446	patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com ericbrouillette@groupedargis.com
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(450) 682-1446 (450) 682-1446 (450) 682-1446	patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com ericbrouillette@groupedargis.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	(514) 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois- Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
THERMOGRAPHIE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
CONSULTOIT.CA	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
ON INSPECTE. INC.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	info@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
THERMOPOMPES (VENTES, SERVICE, ENTRETIEN)				
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
TOITURES				
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lkoitures.com pturcotte@lkoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION, CERTIFICATION THERMOGRAPHIE)

CONSULTOIT.CA Provincial Mario Rochefort (819) 995-5559 info@consultoit.ca

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc. Provincial Jean-François Blais (819) 668-4993 jblais@gestiondefcor.ca
Philippe Bouchard (819) 699-8515 pbouchard@gestiondefcor.ca

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARaignée, ACCÈS SUR CORDES)

Vertical Solutions Montréal Sébastien Coly (514) 573-6740 scoly@verticalsolutions.ca



Bon automne

Communication CondoMarketing développe et propose des produits et services dédiés à la copropriété au Québec.

Le bottin des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites www.CondoMarketing.ca, www.CoproprietairesQuebec.org (FCQ), www.InstitutCopropriete.ca (ICQ) et sur plus de 45 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites www.CondoServices.net et www.ExpoCondo.ca.

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, les Condos Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux géré.