

Copropriété

Automne
2020



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L.
AVOCATS • NOTAIRES

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 et fondateur

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Carol Vaillancourt, SIJM
Christian Barbe, Calfeutrage Élite
DJC, De Grandpré Jolicoeur
Dominic Perugino, Arboplus
Dominique Filion, Services Paysagers Dominique Filion
Équipe HydroSolution
Jacque Cardinal, Pro-Vert
Etienne Jacques-Tran, Services Financiers Groupe Investors
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Gilles Fréchette, Sécurité AquaDélect
Jean-François Blais, Gestion Defcor inc.
Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes

Jean-Pierre Huppé, CET Distribution

Jean Salvador, Otonom Solution

Jacques Dufort, Services Financiers Groupe Investors

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Stéphanie Landry Poirier, AcoustiTECH

Martin Brière, Basco World

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Gautreau, Nivoex

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

Sylvio Proteau, Bornes Électriques

Valérie Rhéaume, Sinopé Technologies

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Catherine Azoulay, Azran & Associés Avocats

Me Éric McDevitt David, Avocat, Municonseil

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal

Me Valéry Kovalenko, Avocat, Municonseil

Me Xiang Xiao, Fiset Légal

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

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 en sont responsables.

La copie 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.

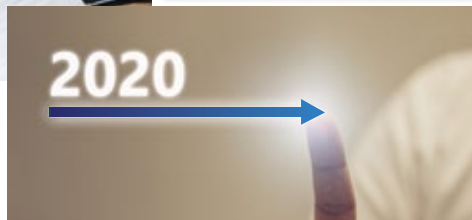
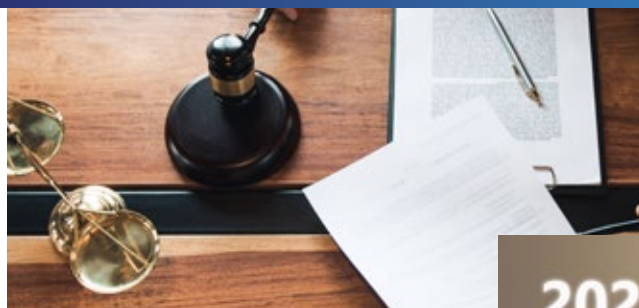
3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

Sommaire



Mot de l'éditeur	4
DJC - Chef de file en copropriété - réforme 2020	5-6
Intérêt personnel versus Intérêt collectif : un membre du syndicat peut-il représenter ses propres intérêts lors d'un conflit avec le syndicat sur lequel il siège ?	8
Revue de l'actualité 2020 en copropriété	10 à 18
Formation ICQ et Soirée du Condo	12
Colloque virtuel 2020	14
Le droit du copropriétaire d'obtenir des informations financières	21
Des chiffres évocateurs / la pandémie... un déclencheur ?	23 à 31
La modernisation des espaces communs : par où commencer ?	33 à 35
Déterminer l'indice de fiabilité de son chauffe-eau en cinq questions	37-38
L'annulation ou, exceptionnellement, la modification d'une décision du conseil d'administration : une boîte de pandore en droit de la copropriété ?	40 à 44
CondoConseils, les avantages d'être membre	48-49
Bienvenue dans la nouvelle réalité	51-52
Tranquillité en télétravail, cinq astuces pour vous	55
L'importance de bien planifier l'exécution de vos grands travaux ?	57
La perception des charges communes : la réalité d'une gestion qui gagne à être améliorée	59-60
Rentabiliser son budget d'aménagement paysager : plus qu'une question d'entretien régulier	62-63
Toitures et l'hiver : quelques trucs pour prévenir les risques d'infiltration d'eau	65
Avez-vous une copie de vos plans de construction dans vos dossiers ?	66-67
Quatre solutions pour installer des bornes de recharge en condo	69 à 71

Rénover un toit plat	73-74
Détecter une fuite d'eau, c'est bien. La gérer de façon optimale, c'est mieux!	76 à 78
L'automne est arrivé ! Préparez dès maintenant votre pelouse pour l'an prochain	80-81
L'inspection avant l'hiver, c'est crucial	83-84
Voici sept raisons pour remplacer les tubes fluorescents fonctionnant 24/7 par des tubes DEL	86
Bien planifier ses revenus de retraite !	88 à 90
La protection du bâtiment, un investissement sensé	92 à 94
Puits d'ascenseur - Prévenir les chutes lors des travaux	96-97
Pour un calfeutrage durable et écologique	99-100
L'agile du frêne en copropriété : urgence d'agir	102-103
Welcome to the new reality	105-106
The Co-owner's right to Financial Information	107
Tranquility when working from home, 5 tips for you	109
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .	110 à 112
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT	113
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	114-115
Conseillers juridiques	116 à 119
Copropriété Le M Montréal-Est	121 à 125
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	126 à 143



Mot de l'éditeur

Les sept derniers mois nous ont amenés à vivre avec une nouvelle réalité et à nous surpasser plus que jamais. La vie en copropriété a été grandement affectée par cette pandémie et nous désirons souligner le dévouement incontestable des administrateurs et administratrices des syndicats de copropriété du Québec. Continuons ensemble à maintenir nos espaces communs sécuritaires car nous sommes convaincus que nous retrouverons en 2021 une qualité de vie beaucoup plus agréable.

CONDO CONSEILS

L'adhésion des syndicats de copropriété à CondoConseils a connu depuis le début de 2020 sa plus forte croissance depuis sa création. En effet, l'accompagnement et le soutien aux administrateurs des syndicats membres se sont déroulés sans aucune interruption depuis le début de la pandémie et nous avons répondu en moyenne à plus de 500 appels par semaine pendant les heures d'ouverture, soit entre 8h et 20h, et ce, sept jours sur sept.

COLLOQUE VIRTUEL

Encore une fois, nous aurons le privilège de compter sur Me Yves Papineau, avocat émérite, pour nous présenter son tout dernier livre qui se veut la 3^e édition du Manuel de gestion. Compte tenu des circonstances actuelles, ce colloque annuel se tiendra de façon virtuelle en octobre et novembre. Pour tous les détails et vous inscrire, rendez-vous sur le site www.expocondo.ca. Pour ceux et celles qui veulent se procurer ce nouveau livre, consultez le site Internet de Wilson et Lafleur.

FORMATIONS À DISTANCE GRATUITES

Nos formations sur la plateforme Zoom ont débuté le mois dernier. Elles sont fort populaires et elles nous permettent de rejoindre des syndicats des quatre coins du Québec. Consultez notre site Internet pour connaître les prochaines dates de formation et nous vous rappelons que ces formations sont gratuites pour les membres.

Bonne lecture !



Guy Thouin
Éditeur
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION
CondoMARKETING

MÉMO

DJC - CHEF DE FILE EN COPROPRIÉTÉ RÉFORME 2020

DJC : LES VRAIS EXPERTS



de Grandpré Jolicoeur, cabinet boutique, est un chef de file en droit immobilier, droit de la copropriété, financement et réalisation de sûretés, litige et droit des affaires. Le cabinet, fondé en 2003, date d'encre plus longtemps et est composé d'avocats et de notaires chevronnés en droit de la copropriété, autant divise qu'indivise. DJC est « le » cabinet référence en droit de la copropriété divise, et les tribunaux ont souvent cité des articles de droit publiés par ses membres. Ces derniers ont plaidé devant tous les tribunaux du Québec et même jusqu'en cour suprême du Canada pour faire jurisprudence dans le domaine. « Pouvoir se rendre là afin de confronter la liberté individuelle de religion (le droit d'installer une soukha sur le balcon attenant à l'appartement) au droit de la collectivité était une expérience passionnante et qui illustre bien que la copropriété rejoint bien des domaines » se remémore Pierre Champagne, avocat plaideur.

Avec plus de huit notaires en exercice, et une dizaine d'avocats œuvrant exclusivement en copropriété, le cabinet est en

mesure de fournir des services complets dans tous les secteurs de la copropriété, que ce soit au niveau de la création, du fonctionnement, de la fin ou de la fusion des copropriétés. Il en est de même pour tous les litiges affectant les copropriétés, les syndicats, les copropriétaires et les conseils d'administration. L'avocat Ludovic Le Draoullec souligne en effet : « certaines personnes croient souvent, à tort, que le droit de la copropriété ne vise que le recouvrement de frais de condo ou les opinions juridiques sur le droit d'installer des caméras de surveillance dans l'immeuble. Mais c'est tellement plus. Nous sommes quotidiennement en charge de dossiers de construction, de nuisances, de travaux, de contrat de travail, de résiliation de contrat de services, et bien d'autres encore. Leur point commun, c'est qu'ils se déroulent dans des copropriétés! »

DJC compte parmi ses membres le notaire conseil Serge Allard, sommité reconnue et créateur des copropriétés par phases par déclarations initiales et concomitantes.

Le cabinet a développé des outils de travail, modèles et formulaires, copiés et repris depuis par beaucoup de professionnels du milieu, soit dans la rédaction de règlements, d'actes d'amendement complexes, et dans la ré-écriture des anciennes déclarations, soit pour leur mise à jour ou pour leur mise aux normes suite aux lois récemment adoptées par le législateur, i.e. : Loi 141 en assurance (2018), Loi 16 réformant le droit de la copropriété (2019) et Loi 41 sur la mise en application de la réforme 2019-2020. « L'ensemble de ces lois a créé et crée beaucoup de questionnements, et pour cause, il n'est pas facile de s'y retrouver, particulièrement sur la question des assurances. C'est pour cette raison que notre équipe présente depuis plusieurs mois des formations dédiées à ces réformes à plusieurs institutions comme la Chambre d'Assurances de Dommages, le Barreau du Québec, » explique Clément Lucas, avocat.

DJC a joué un rôle actif dans la récente réforme concrétisée en 2019 par le projet de loi 16, et ses membres publient des articles de fond et participent à des colloques qui visent l'information et l'éducation de tous les intervenants du domaine de la copropriété divise.

Le cabinet a été à l'avant-garde lors de la pandémie causée par la Covid 19, entre autres en obtenant la première ordonnance de cour permettant la tenue d'une assemblée de copropriétaires entièrement virtuelle (Syndicat Quartier cent). De manière concomitante, puisque le marché ne proposait alors aucune solution de plateforme virtuelle permettant un échange entre les participants et des votes autres que sur une base de 1 personne = 1 voix, DJC a également innové en développant la première plateforme d'assemblées virtuelles au Québec, disponible pour les gestionnaires et les copropriétaires, permettant ainsi à tous de tenir leurs assemblées annuelles ou spéciales, tout en respectant les règles de distanciation et en permettant un vote secret selon les quotes-parts de chacun. Elle est active depuis avril 2020. Bruno Bourdellin, avocat et président de plusieurs assemblées virtuelles, déclare au sujet de cet outil : « Nous avons fait en deux mois une avancée que nous attendions et retardions depuis des années. Cet outil de préparation et de tenue des assemblées rencontre toutes les attentes, à la fois en termes d'efficacité, de rapidité, de fluidité et de simplicité. Tout le monde est content! »

DJC a été très actif auprès du gouvernement, particulièrement en prônant l'adoption d'un arrêté ministériel (Arrêté ministériel 2020 029 du 26 avril 2020), permettant la tenue d'assemblées entièrement virtuelles pour les syndicats de copropriété.

Les membres du cabinet sont des conférenciers recherchés et prisés, autant lors de colloques, formations, séminaires, ou cours de formation dans le domaine. DJC a créé des outils de formation reconnus, comme les « speed-condos », « l'ABC de l'administrateur », entre autres. Marie-Cécile Bodéus, avocate et conférencière avisée, se souvient de ses premières conférences et des suivantes : « Le Speed-Condo était audacieux et novateur à ses débuts et c'est ce qui a toujours nourri notre motivation à proposer de nouvelles formules, de nouveaux supports et de nouveaux outils au public. Au-delà des dossiers judiciaires qui sont, parfois, une nécessité, notre équipe porte le souhait de toujours fournir au public l'information la plus fine et la plus récente sur les sujets sensibles de la copropriété. Et c'est ce que nous faisons, toujours en 2020.

Les services offerts par le cabinet incluent, entre autres :

- Création de copropriétés, simples ou complexes, par phases (copropriétés initiales et concomitantes);
- Conventions d'indivision; conversion en divis, etc.;
- Amendements aux déclarations de copropriété, acte constitutif ou règlement;
- Accompagnement du promoteur, i.e. : contrat préliminaire adapté, note d'information, administration provisoire, mandats irrévocables, développement de parties communes à usage restreint et pouvoirs spéciaux, démarrage de copropriété et assemblées de transition;
- Accompagnement du gestionnaire; analyse de ses pouvoirs et devoirs; préparation et négociation de contrats;
- Accompagnement du syndicat dans la découverte et la dénonciation des déficiences et vices de construction;
- Ré-écriture de déclarations de copropriété anciennes;
- Mise à jour des déclarations de copropriété suite à l'adoption des projets de loi 141, 16 et 41 (réformes 2019-2020);
- Présidence et secrétariat d'assemblées, virtuelles, présentes, et hybrides;
- Plateforme virtuelle d'assemblées dédiée aux gestionnaires;
- Préparation d'assemblées, avis de convocation, règlements, ordres du jour, etc.;
- Litiges de tous ordres, devant les tribunaux judiciaires et administratifs;
- Arbitrage et médiation; certains membres sont des arbitres et médiateurs accrédités;
- Avis d'hypothèques légales et réalisation de sûretés;
- Registres de copropriété, préparation et/ou certification; mise à jour continue;
- Cours de formation, séminaires, colloques, plans de cours, formations dédiées au grand public ou à des professionnels spécialisés, i.e. : gestionnaires, avocats, notaires, courtiers, administrateurs et gérants de syndicats;
- Formations de type « speed-condo », « ABC de l'administrateur », « Condo-Journal » et toute autre formation dédiée sur demande.

Notre équipe multidisciplinaire d'avocats et de notaires présente un avantage réel grâce à la juxtaposition de regards spécialisés sur des cas précis et permet de conseiller au mieux toute notre clientèle, et le public en général.

DJC : LES VRAIS EXPERTS ○



Gérez votre copropriété en frappant à la bonne porte

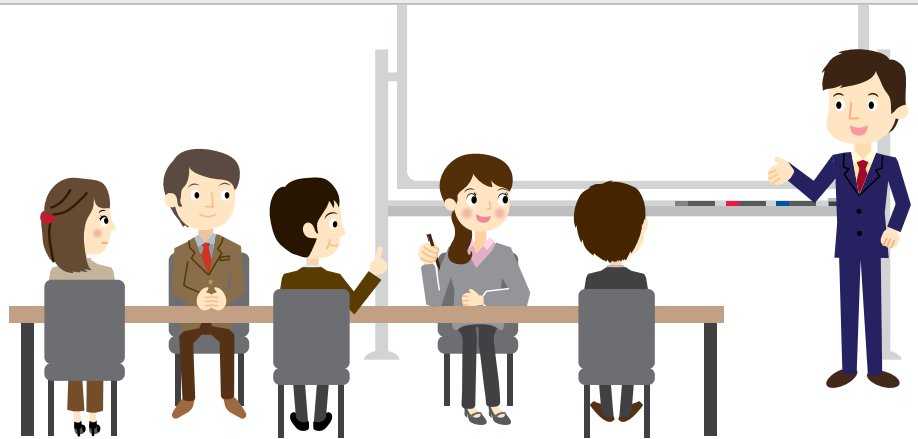
Avec le programme pour les syndicats de copropriété, vos transactions sont gratuites et vos frais mensuels faciles à gérer.

Pour en savoir plus : bnc.ca/syndicat-entreprise



Par Me Catherine Azoulay
Azran & Associés Avocats Inc.

Intérêt personnel versus Intérêt collectif :



un membre du syndicat peut-il représenter ses propres intérêts lors d'un conflit avec le syndicat sur lequel il siège ?

Bien que le bon sens devrait mener à l'évidence que la réponse à la question est tout simplement **NON**, la problématique se pose régulièrement en matière de copropriété.

En vertu de l'article 322 du *Code civil du Québec* (ci-après C.c.Q), les membres du syndicat, aussi appelés administrateurs, ont des obligations spécifiques, telles qu'agir avec prudence, diligence ainsi qu'avec honnêteté et loyauté, le tout dans l'intérêt de la personne morale.

À la lumière de cet article, l'administrateur, en tant que membre du syndicat, est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les droits de celui-ci¹.

De plus, l'article 324 C.c.Q énonce clairement le fait que l'administrateur doit éviter, à tout prix, de se placer dans une situation conflictuelle entre ses intérêts personnels et ses obligations en tant qu'administrateur.

Tel qu'énoncé dans l'affaire *Ordre des ingénieurs du Québec c. Granger*² de 2010, un administrateur placé en situation de

conflit d'intérêts est incapable d'exercer son obligation d'agir avec loyauté envers le syndicat.

L'affaire *Boulanger c. Syndicat des copropriétaires condo 145 Mont-Marie*³ vient ajouter la nuance qu'une résolution que prennent les administrateurs dans leurs propres intérêts constitue une résolution invalide qui risque fort bien de se faire renverser.

À la lumière de ces informations, les droits personnels de l'administrateur ne peuvent pas contrevenir au bon fonctionnement du syndicat ni empiéter sur les droits que possède celui-ci. En cas de conflit avec le syndicat, il serait loisible que l'administrateur se désiste de son poste pour la durée du conflit de manière à rester impartial et respecter les obligations imposées sur lui par le législateur québécois.

Les règles régissant la notion du conflit d'intérêt et les obligations qui en découlent doivent inévitablement être appliquées lorsqu'un conflit survient entre un administrateur et son syndicat. La logique impose que l'on ne peut être pour et contre une même cause! Représenter les intérêts d'une entité et la poursuivre en parallèle relève du non-sens! ○

¹ Article 321 C.c.Q

² *Ordre des ingénieurs du Québec c. Granger*, (C.S., 2010-11-10)

³ *Boulanger c. Syndicat des copropriétaires condo 145 Mont-Marie*, 2012 QCCS 337



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent et bronze.



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montréal)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie



**NOUS SOMMES
NUMÉRO 1
AU QUÉBEC**

2020



Point de Mire



Par Me Stefania Chianetta,
avocate, arbitre et médiatrice accréditée
spécialisée en copropriété (IMAQ)
CHIANETTA AVOCATS

Revue de l'actualité 2020 en copropriété

Au moment où j'écrivais ma chronique de l'été dernier, une amélioration de la situation sanitaire du Québec semblait évidente : les nouveaux cas par jour diminuaient, les décès et la perte de nos aînés aussi. Nous avions l'été devant nous, le déconfinement ne pouvait être plus bienvenu.

Après la magnifique saison estivale que nous avons eue, la réalité semble nous rattraper : la 2^{ème} vague appréhendée semble vouloir se frayer un chemin, alors que les vaccins ne sont pas encore disponibles. Les zones passent du vert au jaune, du jaune à l'orange, et nous apprivoisons tous, plus ou moins habilement, une sorte de confiance dans la fatalité, dans l'imprévisibilité de l'époque que nous traversons, où il devient de plus en plus difficile de prévoir à court et moyen terme et de tenir des choses pour acquises.

Il nous faut donc tous, collectivement, mais surtout et d'abord individuellement, redoubler de prudence et faire preuve d'une vigilance encore plus accrue : pour nos êtres chers, nos familles, pour nos voisins, pour notre copropriété, pour notre bien-être sociétal.

Et qu'on se le dise : Covid-19 ou pas, 2020 fut une année faste pour la copropriété québécoise : elle lui aura permis de moderniser sa législation et d'expérimenter des nouvelles façons de faire qui, après les premiers tâtonnements, se révèlent fort appréciées par les copropriétaires et les administrateurs des syndicats de copropriété.

Janvier 2020

10 janvier 2020 : Entrée en vigueur de plusieurs dispositions du **Projet de Loi 16** (Loi 28)¹

¹ **Projet de loi 16** sanctionné le 11 décembre 2019 : Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, Chapitre 28)

Principales modifications :

- Reconnaissance de la clause pénale comme disposition de la partie « Acte constitutif » de la déclaration de copropriété (1053 C.c.Q.);
- Obligation de tout nouvel acquéreur d'aviser le syndicat dans les 15 jours de l'acquisition (1065 C.c.Q.);
- Obligation du copropriétaire locateur d'aviser le syndicat dans les 15 jours et divulgation complète des informations en lien avec le(s) locataire(s), le bail etc. (1065 C.c.Q.);
- Obligation du syndicat de remettre certains documents à tout promettant-acheteur (1068.2 C.c.Q.);
- Droit d'obtenir les plans et devis de l'immeuble préparés et/ou détenus par l'architecte et/ou l'ingénieur du promoteur (1083.1 C.c.Q.);
- Inhabileté automatique d'un administrateur en cas de défaut de paiement des charges communes (1086 C.c.Q.);
- Remise des procès-verbaux des décisions du conseil d'administration à tous les copropriétaires, dans les 30 jours de la réunion (1086.1 C.c.Q.);
- Possibilité de contester judiciairement une décision du conseil d'administration (1086.2 C.c.Q.);
- Quorum nécessaire pour les décisions visées à l'article 1097 (modifié) en cas d'ajournement d'assemblée (1089 C.c.Q.);
- Présomption de représentation de l'indivisaire absent (1090 C.c.Q.);
- Modification du nombre de voix requis pour les décisions relevant de l'article 1097 (double majorité) (1097 C.c.Q.);
- Remise du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires à tous les copropriétaires, dans les 30 jours de l'assemblée (1102.1 C.c.Q.).

Mars 2020

14 mars 2020 : Covid-19 : déclaration de l'état d'urgence, suspension des délais judiciaires et de prescription, mesures sanitaires, mesures de distanciation, interdiction de rassemblements, restrictions aux déplacements, confinement.

En copropriété, les assemblées générales prévues sont reportées, les budgets existants reconduits, les mandats des administrateurs en poste continués, les travaux en cours suspendus, ceux à venir reportés.

Les conseils d'administration et les gestionnaires doivent rapidement apprendre à jongler avec une nouvelle

réalité : l'entretien et la désinfection constante des parties communes, la mise en place de mesures sanitaires préventives visant à assurer la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble.

Les sommes initialement affectées à certains postes du budget sont transférées au poste de l'entretien de l'immeuble, salaire du concierge.

17 mars 2020 : Sanction du **Projet de loi 41** (Loi 5)²

Principales dispositions :

- La description des parties privatives doit obtenir l'approbation de plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires avant le 13 juin 2020 (1070 alinéa 3 C.c.Q.);
- Amendement à l'article 1074.2 C.c.Q.³ quant au remboursement de la franchise d'assurance du syndicat ou les sommes engagées par le syndicat pour la réparation du préjudice occasionné aux biens⁴;
- Ajout d'un 5^{ème} paragraphe à l'article 1097 C.c.C. concernant les décisions sur la modification de la description des parties privatives.

Avril 2020

15 avril 2020 : Règlement sur l'assurance en copropriété⁵

Principales modifications :

- Montant minimal de l'assurance responsabilité des copropriétaires : 1 000 000\$⁶ ou 2 000 000.00\$⁷ selon le nombre de fractions de copropriété de l'immeuble (1064.1 C.c.Q.);

² Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019 (2020, Chapitre 5)

³ Entré en vigueur le 13 décembre 2018.

⁴ Amendé le 17 mars 2020

⁵ **Règlement sur l'assurance des copropriétés** du 15 avril 2020: Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divises et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de la loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières

⁶ Moins de 13 fractions

⁷ 13 fractions et plus

Joignez-vous à nous sur ZOOM



Institut de la copropriété
du Québec

Soirée **CONDO**



JAN+PRO Montréal

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

Samedi 17 octobre 2020 | 9h00 à 11h00

La Gérance en copropriété

Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction (quote-part) détenue par les copropriétaires. De plus, les copropriétaires qui disposent et utilisent des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges en résultant.



AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Conférencier : Jacques Mathieu

Jeudi 8 octobre | 19h00 à 20h00

Problèmes d'insonorisation en copropriété !

Comment optimiser la performance acoustique de vos condos. L'acoustique est souvent un sujet chaud en copropriété. Et si on vous offrait quelques outils pour surmonter ce casse-tête plus facilement? C'est exactement ce que propose Acoustique 101 pour la copropriété.

Au cours du webinaire

vous en apprendrez davantage sur :

- L'établissement des rendements acoustiques IIC
- Les notions de base d'acoustique
- Le comportement des bâtiments en acoustique
- La responsabilité des copropriétaires
- Programme AcoustiCONDO

Au final vous aurez un outil pour mieux gérer les problématiques d'acoustique dans votre bâtiment.

Inscription en ligne à **ExpoCondo.ca**

- Fonds d'auto-assurance et détermination de la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance (1071.1 C.c.Q.);⁸
- Évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble réalisée par un membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1073 C.c.Q.)⁹

26 avril 2020 : Arrêté numéro 2020-029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux

- Le législateur permet dorénavant, temporairement, la tenue d'assemblées de copropriétaires de façon virtuelle.

Mai 2020

5 mai 2020 : Arrêté numéro 2020-032 de la ministre de la Santé et des Services sociaux

- Le législateur permet que ce soit le conseil d'administration du syndicat qui établisse les fiches descriptives des parties privatives, et que cette description soit réputée valide jusqu'à ce qu'elle soit entérinée ou modifiée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la première assemblée des copropriétaires qui sera tenue après cette décision;
- Le législateur maintient la date du 13 juin 2020 comme date limite pour l'adoption des fiches descriptives par le conseil d'administration;
- **NOTE IMPORTANTE : prévoir un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle ou extraordinaire des copropriétaires (ratification ou modification des fiches descriptives);**
- L'adoption se fait suivant la majorité prévue à l'article 1096 C.c.Q.
- La modification se fait suivant la double majorité prévue à l'article 1097 (5e) C.c.Q.

Juin 2020

On commence à déconfiner et on jongle : ouvre-t-on la piscine? Ouvre-t-on la terrasse?

⁸ Devra être constitué pour le 15 avril 2022

⁹ Entrera en vigueur le 15 avril 2021

Septembre 2020

1^{er} septembre 2020 : Réouverture des tribunaux et reprise de la computation des délais de procédure civile et de prescription

Octobre 2020

15 octobre 2020 : entrée en vigueur de l'obligation, pour tous les copropriétaires, de souscrire à une assurance responsabilité :

- Montant minimum de 1 000 000.00\$ si l'immeuble comporte moins de 13 fractions de copropriété utilisées ou pouvant être utilisées comme unité d'habitation ou pour l'exploitation d'une entreprise.
- Montant minimum de 2 000 000.00\$ si l'immeuble comporte 13 fractions de copropriété ou plus.

ET PENDANT CE TEMPS : LA COPROPRIÉTÉ 2.0

Les modes privés de règlement des différends et des conflits en copropriété passent en mode virtuel

La crise sanitaire que nous avons traversée et que nous continuons à vivre a ébranlé nos institutions, nos façons de faire, nos processus, nos méthodes. Elle a mis en évidence la désuétude ou l'inefficacité de certains de nos services publics. Parmi ceux-ci, l'appareil judiciaire n'a pas fait exception et la Covid-19 aura eu comme effet positif de forcer l'accélération d'une réforme souvent annoncée mais qui se faisait attendre et trainait en longueur.

Durant cette période d'incertitude où le Québec fut en arrêt, les intervenants en copropriété ont dû faire preuve de créativité, d'audace, de courage. Il a fallu se réorganiser. Rapidement. Très rapidement.

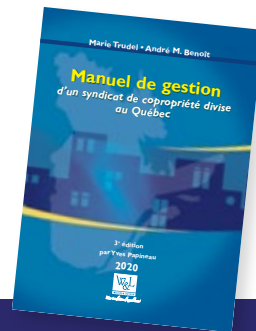
En même temps que les syndicats apprenaient que leurs dossiers judiciaires étaient suspendus, que les rassemblements (lire assemblées) étaient interdits, qu'il leur faudrait puiser dans le budget afin de pouvoir offrir un environnement propre et sécuritaire à tous les copropriétaires et occupants



Joignez-vous à nous sur ZOOM



Conférenciers : Me Yves Papineau
Avocat émérite



Offert en visioconférences

Samedis 24 octobre et 21 novembre | 9h à 12h

Depuis 2018, trois projets de loi ont été adoptés et un règlement a été édicté suite à l'adoption du projet de loi 141, modifiant plusieurs dispositions du *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise.

Me Yves Papineau, vous propose, en utilisant la nouvelle version du Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec, d'étudier ces nouveaux droits et ces nouvelles obligations des divers intervenants du monde de la copropriété divise.

Que ce soit pour les gestionnaires, les administrateurs, les copropriétaires ou les promettants acheteurs, il faut connaître ces nouvelles dispositions et bien les comprendre.

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

de l'immeuble, en même temps qu'ils apprenaient à jongler avec les différentes interdictions, règles de distanciation et mesures d'hygiène et qu'ils devenaient bien malgré eux des spécialistes improvisés de l'application de mesures sanitaires évoluant à une vitesse parfois difficile à suivre, il a fallu réfléchir, il a fallu oser pour pouvoir mettre en œuvre les changements nécessaires à la mise en place de mesures et de processus novateurs pour des services essentiels à la vie en copropriété.

Ceux qui me connaissent, qui lisent mes chroniques ou me suivent sur les réseaux sociaux¹⁰ savent toute l'importance et la considération que j'accorde aux modes privés de résolution des conflits ou des différends (« PRD »)¹¹. Pour moi, ils sont la voie de l'avenir de l'encadrement de la vie en copropriété.

Dans le contexte social qu'est la copropriété, où les individus qui la composent se côtoient quotidiennement, aujourd'hui plus que jamais, où des individus issus de différents milieux, cultures, éducations se mélangent et doivent cohabiter et interagir quotidiennement, et devront continuer à le faire malgré leurs différends, il fallait trouver une alternative pour les syndicats de copropriété, administrateurs et copropriétaires qui, soit vivent un différend et veulent obtenir une décision finale et sans appel rapidement, soit veulent prévenir un différend ou tenter d'en arriver à une solution négociée, à une entente mutuellement convenable à toutes les parties.

Naturellement, il ne servait à rien de reproduire les modèles connus puisque de toute évidence ils sont dépassés, débordés, engorgés. Il fallait donc trouver des alternatives novatrices, simples, rapides, efficaces, abordables pour tous et surtout moins onéreuses.

C'est dans cet état d'esprit et forts de la passion qui nous anime pour notre domaine de pratique et muni de notre volonté d'aider les syndicats de copropriété, les administrateurs et les copropriétaires à pouvoir continuer de vivre une cohabitation sans trop de tracas et de pouvoir régler ceux qui pourraient survenir, c'est avec cet état d'esprit que certains arbitres et médiateurs spécialisés en copropriété ont investi les efforts nécessaires pour se former et s'outiller technologi-

quement afin de pouvoir vous offrir la tenue d'arbitrages et de médiations à distance, par l'entremise de salles virtuelles sécurisées et confidentielles.

Vous pourrez trouver les médiateurs et les arbitres spécialisés en droit de la copropriété qui offrent de tels services à distance sur le site mediationetarbitrageencopropriete.ca

Le recours à la médiation et à l'arbitrage pour régler des conflits en copropriété commence à être très bien établi. Depuis les dernières années, les déclarations de copropriété contiennent des dispositions qui prévoient le recours obligatoire à la médiation et à l'arbitrage en cas de conflit, à l'exclusion des tribunaux (souvent appelées « clauses compromissaires »).

La réflexion et la pensée juridique évoluent. La société change; les habitudes, mœurs et usages aussi. En conséquence, les tribunaux sont de plus en plus portés à donner plein effet à ces clauses dites « compromissaires » lorsqu'un différend est, malgré tout, institué devant les tribunaux de droit commun. Ainsi, les tribunaux font de plus en plus droit aux Demandes en nomination de médiateur ou d'arbitre, aux Demandes de transfert d'un dossier à un arbitre et autres demandes semblables qui renvoient le différend à la juridiction de l'arbitre ou du médiateur.

Ces modes privés de prévention et de règlement des différends sont une alternative aux tribunaux publics, une alternative qui est de plus en plus présente dans le paysage juridique des copropriétés. Et le phénomène n'est pas seulement québécois.

Si la progression de l'utilisation des PRD était constante depuis les 2-3 dernières années, elle l'est encore plus depuis la crise occasionnée par la Covid-19 en raison de la suspension des activités judiciaires et de l'engorgement des tribunaux qui s'ensuivra dans les prochains mois, prochaines années.

Le système était déjà engorgé, rempli à pleine capacité, que dis-je, à double capacité, avant la Covid-19. Il ne suffisait déjà plus. Ajoutons à ce débordement tous les dossiers qui n'ont pu procéder depuis le 14 mars, tous les dossiers qui ont été reportés, tous les recours qui n'ont pu être institués et qui attendaient sur nos bureaux que la suspension soit levée... Ils viendront s'ajouter à la surcharge et aux délais déjà extrêmement longs que nous connaissons.

¹⁰ Page LinkedIn de Me Stefania Chianetta et page Facebook de Chianetta Avocats

¹¹ Sur ce sujet, voir les éditions de l'automne 2017 et automne 2014

Les copropriétaires et les syndicats de copropriété du Québec semblent être de plus en plus nombreux à l'avoir compris et à intégrer ces modes privés de règlement des conflits à leur quotidien. En effet, depuis le printemps dernier, nous constatons un intérêt marqué pour la médiation et l'arbitrage, là où pourtant, habituellement, les parties auraient opté pour des recours devant les tribunaux de droit commun, malgré les délais et les coûts inhérents.

Si l'on connaît mieux la médiation, il en est souvent autrement de l'arbitrage.

Il faut savoir que le recours à l'arbitrage se prête à toutes les situations, incluant celles visant à obtenir une décision pour ordonner le respect d'une des dispositions de la déclaration de copropriété (ordonnance de nature injonctive) ou pour obtenir une déclaration sur l'interprétation à donner à une disposition (ordonnance de jugement déclaratoire). Il permet de débloquer des différends ou des situations conflictuelles ou d'interprétation qui risquent de paralyser la copropriété, ou son administration.

L'arbitrage est un processus très similaire au processus judiciaire, mais de loin simplifié, beaucoup beaucoup plus rapide et surtout moins coûteux que les recours judiciaires traditionnels. **La décision qui sera rendue par l'arbitre à la suite de l'audition du dossier sera finale et sans appel. Avantage indéniable : la décision pourra être rendue à l'intérieur d'un délai de quelques mois, voire quelques semaines en cas d'urgence. Cette décision sera rendue par un(e) arbitre spécialisé(e) en droit de la copropriété, par un professionnel du droit qui connaît les lois, les règles, les décisions rendues, les principes, les autorités et les usages en copropriété.** En cas de défaut par une des parties de respecter la décision arbitrale rendue, celle-ci pourra faire l'objet d'une homologation et être exécutée comme tout autre jugement.

En résumé, les avantages sont indéniables :

- Économie de temps;
- Non nécessité de déplacement;
- Pas de frais de stationnement;
- Confort des lieux;
- Climat convivial contribuant à réduire le stress ou l'anxiété que peuvent vivre les parties et les témoins;
- Réduction des tensions entre les parties;

- Plus vastes disponibilités;
- Rapidité
- Fiabilité
- Discrétion;
- Réduction des coûts et j'en passe.

Ce sont des points positifs qui permettent aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires d'avoir accès à la justice de façon rapide et beaucoup moins onéreuse, que ce soit par une entente à l'aide d'un médiateur ou par l'obtention d'une décision rendue par un(e) arbitre spécialisé(e) dans le domaine de la copropriété.

Alors en cas de litige né ou à naître, en cas de différend ou de conflit, **votre premier réflexe devrait être d'aller vérifier votre déclaration de copropriété**¹². Si vous n'êtes pas certains de ce que contient votre déclaration de copropriété à ce sujet, ou avez des doutes sur l'application ou la portée de la clause qui s'y trouve, n'hésitez pas à communiquer avec nous; il nous fera plaisir de vous fournir les explications nécessaires.

Et pour les syndicats dont la déclaration ne contient pas de clause de médiation et/ou d'arbitrage obligatoire, sachez que **le recours à ces modes privés de résolution des conflits peut toujours être convenu de façon consensuelle, si les parties y consentent au moment où le différend naît.**

Ces modes privés de résolution des différends me semblent plus que jamais L'ALTERNATIVE fiable, simple et rapide à privilégier dans un contexte où il est plus que prévisible que les tribunaux seront de plus en plus sollicités et ne suffiront pas à la tâche. J'aurais d'ailleurs bientôt d'autres nouvelles à vous annoncer à ce sujet.

Et si certains d'entre nous avions initialement quelques hésitations, voire des appréhensions, il s'avère dans les faits que ça se passe bien, très bien même, et que les participants, ainsi que leurs procureurs lorsqu'ils sont représentés, sont plus que satisfaits de l'expérience.

Quant aux syndicats de copropriété et copropriétaires qui, pour une raison ou une autre, ne voudraient pas se prévaloir des modes privés de résolution des conflits que sont la

¹² Habituellement, les clauses de médiation et d'arbitrage se trouvent à la fin de l'Acte constitutif, avant le début de la section « Règlement d'immeuble ».



« OFFREZ À VOS COPROPRIÉTAIRES ET À VOTRE SYNDICAT
LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT ASSURÉE! »

— Sandy Ghonaim, gestionnaire de copropriétés à Montréal

HydroSolution, c'est aussi une équipe dédiée aux copropriétaires, aux syndicats de copropriétés et aux comités d'administration. Obtenez des solutions clés en main et sans tracas. HydroSolution, la meilleure façon de garder votre eau chaude et vos pieds au sec.

Déjà plus de 850 000 personnes nous font confiance!

**Contactez notre équipe dédiée aux gestionnaires au
1 877 326-0606, poste 4228 – info@hydrosolution.com**



LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT À PETIT PRIX!

ON LIVRE
ON INSTALLE
ON RÉCUPÈRE

Profitez de notre garantie prolongée et d'une grande efficacité énergétique à prix compétitif grâce à notre grand pouvoir d'achat. Obtenez la tranquillité d'esprit avec l'assistance en tout temps, 24 h/24 et 7 j/7.



PRÉVOYEZ L'IMPRÉVISIBLE...

FINI LES DÉGÂTS D'EAU
AVEC AKWA

Le système AKWA Technologies détecte les fuites et coupe automatiquement l'arrivée d'eau. Sa fonction **AKWA Concierge** permet de consulter et de gérer de manière centralisée toutes les alarmes et notifications pour assurer la pérennité de vos installations. Elle vous alerte par courriel ou texto au besoin. Le choix idéal pour les gestionnaires.

médiation et l'arbitrage, et qui continueraient à préférer recourir aux modes publics de résolution des différends par les tribunaux traditionnels, espérons que les avancées technologiques dont a bénéficié le système judiciaire depuis avril – mai dernier puissent avoir un impact positif concret sur les coûts que doivent assumer les syndicats de copropriété et les copropriétaires pour se faire entendre, mais également et surtout sur les longs délais qu'ils doivent attendre avant d'être entendus et de pouvoir obtenir un jugement.

Les assemblées virtuelles

Le dernier écueil qui restait pour que la copropriété du Québec d'aujourd'hui puisse passer à l'ère numérique était, jusqu'à récemment, la tenue des assemblées de copropriétaires en présence (en personne).

Or, en temps de Covid-19, vu les mesures de distanciation et l'interdiction de rassemblements, il était impossible de penser pouvoir tenir une assemblée en présence les uns des autres.

Afin de pallier à l'écueil constitué par les mesures de distanciation et l'interdiction de rassemblements, le 26 avril 2020, par arrêté numéro 2020-029 de la Ministre de la Santé et des services sociaux, le législateur permettait que les assemblées générales annuelles ou extraordinaires des syndicats de copropriété puissent être tenues à distance, de façon virtuelle, à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux.

Cette mesure, mise en place à la fin d'avril dernier, bien que supposée être temporaire, aura permis, depuis, le développement et la mise en marché de programmes et de logiciels spécialisés pour les assemblées de copropriétaires, respectueux des considérations et exigences légales propres à la copropriété québécoise.

Et une fois de plus, les syndicats de copropriété du Québec ont répondu « présent » : plusieurs centaines d'assemblées générales ont été tenues de façon virtuelle depuis la fin avril 2020, dans des copropriétés de toutes dimensions, et l'agenda des prochains mois serait déjà à toutes fins pratiques complet!

Ici aussi, les administrateurs et les copropriétaires ont rapidement vu les avantages indéniables d'une telle avancée: économie de temps, d'argent, de déplacement et d'inconvénients divers que permet une telle façon de procéder aux

assemblées : les copropriétaires peuvent se connecter de partout au monde, de la façon et par le moyen technologique qui leur convient le mieux, sans avoir à se déplacer, sans devoir donner de procuration, sans devoir prendre de dispositions particulières pour pouvoir être présents afin de participer à la vie démocratique de leur copropriété.

De façon assez unanime, je peux vous affirmer que les intervenants en copropriété espèrent que cette ouverture du législateur soit là pour rester définitivement, qu'elle ne soit qu'un début et que cette option demeure, telle quelle et en mode mixte, c'est-à-dire en permettant à ceux qui le désirent d'être présents sur place et aux autres de participer par voie virtuelle. Ça permettrait entre autres de remédier au problème criant d'absence de quorum suffisant que rencontrent régulièrement certains syndicats de copropriété, avec les coûts qui découlent des ajournements requis. **En fait, dans certaines grandes copropriétés où le quorum à la 1^{ère} assemblée générale était habituellement de 15 à 20%, nous avons eu des quorums de plus de 85-90% des voix! Tout un changement!**

Comme je le mentionnais dans ma chronique du printemps dernier, il y aura un avant et un après Covid-19 et les choses ne seront plus jamais vraiment pareilles. Je nous souhaite, en tant que société, que ce que nous avons appris, que les moyens dont nous nous sommes dotés, que les structures que nous avons mis en place et que les avancées que nous avons réalisées au cours des derniers mois soient là pour rester, puisqu'elles facilitent grandement et améliorent notre quotidien et notre qualité de vie.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, il ne me reste qu'à vous souhaiter de passer un très bel automne. Prenez soin de vous, de vos familles, de vos êtres chers. C'est ça l'essentiel. Pour le reste, si vous avez des questions sur un des sujets couverts par la présente chronique ou tout autre sujet, sachez que nous sommes là et qu'il nous fera plaisir de vous aider. ○

Bon automne et à bientôt!

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée spécialisée en droit de la copropriété (IMAQ)
[CHIANETTA AVOCATS](#)
schianetta@calegal.ca
 Téléphone : 514-281-5100
www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2020-Tous droits réservés

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

- 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



Abordable

- 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



Digne de confiance

- 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 1ère solution virtuelle pour vos assemblées générales à distance

Utilisez la plateforme la plus simple qui intègre Zoom et un outil de gestion des votes pour les AGA de votre syndicat de copropriété. Nous vous offrons aussi d'autres solutions efficaces dédiées au secteur de la gestion immobilière. Visitez notre site pour en savoir plus.

Réservez vos dates d'assemblées générales annuelles!

getproptly.com/book



Par Me Éric McDevitt David et Me Valéry Kovalenko
Avocats, Municonseil

Le droit du copropriétaire d'obtenir des **informations financières**

De quelle façon un syndicat d'une copropriété divise doit-il traiter une demande d'un copropriétaire visant à obtenir certains documents financiers ?

À cet égard, en plus du règlement de l'immeuble qui contient les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, des règles spécifiques sont prévues au Code civil du Québec.

Ainsi, tout d'abord, il est à noter que tout copropriétaire, lorsqu'il reçoit l'avis de convocation à l'assemblée annuelle des copropriétaires, doit également recevoir le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et des créances, ainsi que le budget prévisionnel (art. 1087 C.c.Q.).

De plus, le syndicat a l'obligation de tenir, à la disposition des copropriétaires, un registre contenant notamment les états financiers, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance du syndicat (art. 1070 C.c.Q.).

Chaque copropriétaire a le droit de consulter ce registre en la présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration du syndicat, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues dans le règlement de l'immeuble. Chaque copropriétaire a également le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre (Art. 1070.1 C.c.Q.).

Cependant, qu'arrive-t-il si un copropriétaire demande d'avoir accès à des documents financiers qui n'apparaissent pas au registre du syndicat, par exemple, aux livres de comptabilité de la copropriété, incluant l'état mensuel détaillé des revenus et dépenses ?

Dans *Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Les Châtelets*¹, la Cour supérieure a statué que les articles 1070 et 1087 C.c.Q. « démontrent que le législateur considère que les informations comptables que ces différents documents com-

portent sont suffisantes pour permettre aux copropriétaires de prendre de façon éclairée toutes les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété »².

En d'autres mots, la Cour supérieure fut d'avis que le syndicat n'a pas l'obligation de transmettre les documents qui n'y sont pas mentionnés, par exemple, les livres de comptabilité du syndicat. En effet, tel que le mentionne la Cour supérieure dans *Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles*³, il y a « une nette distinction entre le niveau d'accès aux documents et renseignements des administrateurs du syndicat, d'une part et les copropriétaires, d'autre part (entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, pour l'exprimer autrement) »⁴.

Néanmoins, les copropriétaires ne sont pas dépourvus de tout recours, en ce que, sur demande de 40% d'entre eux, ils peuvent faire vérifier les états financiers du syndicat (art. 1105 C.c.Q.).

À la lumière des dispositions du *Code civil du Québec* et de la jurisprudence applicable, il appert donc que le législateur a souhaité établir une distinction entre les droits et obligations du conseil d'administration du syndicat, d'une part, et des copropriétaires, d'autre part, entre autres afin de respecter certaines obligations liées à la confidentialité. Ceci étant dit, les dirigeants doivent traiter toute demande d'un copropriétaire pour accéder au registre avec diligence, et ce, pour permettre à chaque copropriétaire d'être bien informé de la situation financière du syndicat⁵. Il s'agit donc de maintenir un juste équilibre entre le droit à l'information du copropriétaire et la bonne gestion du syndicat. ○

¹ *Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Les Châtelets*, 2008 QCCS 2507, par. 30 et s.

² *Id.*, par. 31.

³ *Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles*, 2008 QCCS 6215.

⁴ *Id.*, par. 16.

⁵ *L'Abbé c. Syndicat des copropriétaires*, J.E. 98-671 (C.S.).



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 !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.

* Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. © 2014, Intact Compagnie d'assurance. Tous droits réservés.

Des chiffres évocateurs / la pandémie... un déclencheur ?



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Il n'y a rien comme rester chez soi assez longtemps pour s'apercevoir qu'on n'est finalement pas aussi bien qu'on se l'imaginait.

Parole d'un philosophe sédentaire

Lundi 31 août, je dois préparer une présentation pour mon patron, prévue pour la fin de la semaine, lors d'une assemblée générale du conseil d'administration d'un syndicat de copropriété, avec un nombre assez important de participants. On doit, entre autres, y présenter les conclusions d'une étude de fonds de prévoyance apportant des changements substantiels aux contributions actuelles, et ce, pour les années à venir. Ce genre de scénario se répète souvent et continuera de se répéter puisque c'est là, un des buts fondamentaux de la nouvelle loi 16, à savoir instaurer de saines pratiques de gestion dans les copropriétés du Québec.



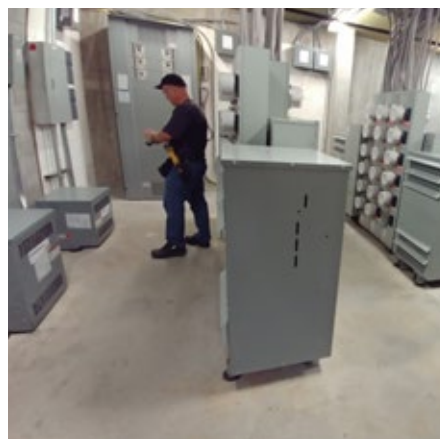
LA LOI 16, POUR INSTAURER DE SAINES PRATIQUES DE GESTION

Jusque-là rien de très nouveau, sauf que l'on nous avait demandé d'orienter notre argumentaire vers l'explication de ce que représente un fonds de prévoyance et son impact sur la gestion en général de la copropriété en question.

Quels bénéfices allait-on vraiment pouvoir retirer de cet exercice ? Plusieurs personnes qui allaient être présentes ce soir-là avaient une vague notion de ce que représente un fonds de prévoyance.

Et n'existe-il pas déjà ce fonds de prévoyance puisque nous contribuons déjà avec nos cotisations se demandaient certaines personnes ? Est-ce qu'on est vraiment obligé de tout compliquer ainsi ?

En réalité, une étude de fonds de prévoyance préparée par un professionnel, membre d'un ordre, permet au contraire de simplifier la vie des gestionnaires et de les orienter vers des pratiques efficaces et qui donnent des résultats à court et à long terme.



DES PRATIQUES EFFICACES ET QUI DONNENT DES RÉSULTATS À COURT ET À LONG TERME

Couplé à l'étude de fonds de prévoyance, il y avait également le carnet d'entretien dont il fallait présenter le pourquoi du comment. Pourquoi le carnet, à quoi il ressemble, à quoi sert-il et comment s'en sert-on ?

Et à travers tout cela, on nous demandait un court résumé, un portrait d'ensemble actuel du monde de la copropriété, un tour d'horizon en quelque sorte.

À cet effet, j'ai effectué quelques recherches et entre autres éléments intéressants, je suis tombé sur le site Internet de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ).

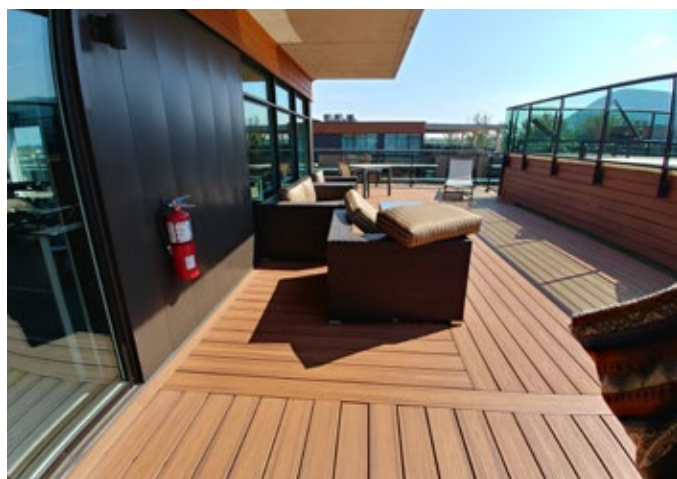
Et je me suis bien rendu compte que le marché Immobilier avait été fort effervescent avant la pandémie, à ce moment-là, je croyais à tort que nous étions maintenant entrés dans une période d'incertitude généralisée où de nombreux secteurs étaient encore largement paralysés.

C'est bien pour cette raison que de me baser sur les chiffres de 2019 qui étaient à ce moment-là sur le site, me semblait la meilleure chose à faire puisque l'année 2020 n'allait pas être une année de référence à cause de tout le chamboulement causé par la pandémie de COVID-19. C'est ce que je croyais...

2019 – UNE ANNÉE DE FEU

En regardant les chiffres de 2019, tout m'apparaissait assez impressionnant : 18 803 ventes totales pour une augmentation de 14% par rapport à 2018, un prix médian de vente à 267 900 \$ (+5% par rapport à 2018), un délai de vente moyen de 78 jours, une diminution de 19%.

Toutes les catégories de propriétés avaient connu une augmentation des ventes en 2019. Et la copropriété se démarquait pour une quatrième année consécutive grâce à une progression des ventes de 14%. Par catégorie, c'est la copropriété qui s'était le plus démarquée au chapitre de la croissance du nombre de ventes.



UNE CROISSANCE IMPRESSIONNANTE DU NOMBRE DE VENTES POUR LA COPROPRIÉTÉ

Je notais également que les copropriétés étaient de plus en plus exposées à la pratique des offres multiples avec des ventes réalisées à un prix supérieur au prix demandé (le rêve de tout vendeur).

Les conditions du marché étaient définitivement à l'avantage des vendeurs lors des négociations et on pouvait observer une accélération de la croissance des prix de 5% en 2019 pour les copropriétés.

Je ne pouvais en venir qu'à une seule conclusion qui s'imposait d'elle-même : Préservez votre investissement immobilier ! C'est à cet effet que vous servirez l'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien. Je ne pouvais terminer sur une meilleure note.



PRÉSERVEZ VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER

2020 – UNE ANNÉE EXPLOSIVE

Je me suis demandé tout de suite après quels avaient été les dommages causés par la pandémie? Les chiffres de 2020 ne seraient tout simplement pas représentatifs, puisqu'on venait de traverser une période exceptionnelle qui avait tout changé sur son passage.

Je ne m'attendais pas du tout à prendre connaissance des chiffres qui sont sortis tout juste après avoir complété ma présentation, soit le vendredi 4 septembre.

Et là, j'ai dû me rendre compte que toutes mes appréhensions étaient totalement fausses.

Il s'est réellement passé quelque chose pendant la pandémie... mais quoi au juste ? En tout cas, sûrement pas ce que j'avais imaginé.

En fait, il y avait déjà toute une tendance qui se dessinait avant la pandémie, et qui durait depuis quelques années, mais les circonstances ont joué un véritable rôle de catalyseur, accélérant le mouvement et poussant les tendances à éclore et à se manifester de façon très marquée.

On aurait pu croire, et c'est ce que j'ai cru, que toute la crise sanitaire autour du coronavirus allait amener une telle incertitude sur l'économie que la plupart des secteurs se mettraient à ralentir et parfois même à s'arrêter brusquement.



LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION CONTINUE SUR SA LANCÉE

Ce fut bien le contraire en ce qui concerne le marché résidentiel montréalais (et en région) qui n'a montré aucun signe de ralentissement. Il a plutôt explosé, littéralement. En réalité, les prix ont explosé. Mais les prix servent de références, de comparables, ils dictent le marché et son évolution.

Je n'ai pas été le seul surpris, ces hausses vertigineuses ont même surpris bon nombre d'économistes chevronnés.

UNE SITUATION IDÉALE POUR LES VENDEURS

Il est certain que les gens qui en sont à leurs premières armes dans l'achat d'une résidence ou d'un condo ne sont pas aussi heureux que ceux qui vendent, mais le marché connaît une période vraiment particulière et c'est à se demander pourquoi tout arrive aussi fortement, à ce moment-ci, alors que nous ne sommes même pas encore sortis de ce phénomène

de pandémie, bien au contraire, nous entrons plutôt dans une deuxième vague plutôt inquiétante si l'on se fie aux derniers propos de nos dirigeants.

Et pourtant, si vous cherchez une nouvelle propriété, que ce soit un condo ou une maison, dans la grande région de Montréal, apparemment, on doit s'attendre à devoir se battre, paraît-il.

L'année dernière, on demeurait bouche bée par rapport à l'augmentation sans précédent des ventes résidentielles qui était de 14% alors que cette année, l'augmentation est de 39%... du jamais vu depuis qu'on compile ce genre de statistiques, en fait du jamais vu, tout court, un record en soi.



LA MAISON UNIFAMILIALE... DE PLUS EN PLUS DISPENDIEUSE

Les exemples de surenchère, tous les courtiers immobiliers peuvent vous en raconter. Et quand on considère que la plupart du temps, lorsqu'un achat de maison ou de condo se décide, c'est très souvent parce qu'on a eu un coup de cœur, on est souvent prêt dans ces cas-là à proposer un peu plus que le prix demandé, mais de là à augmenter la mise dans des proportions qui étaient tout simplement inimaginables, il n'y a pas si longtemps, il y a un pas immense... et qui a été franchi allégrement.

À Montréal, présentement, il n'y a plus rien d'exceptionnel à voir des offres multiples pour une résidence, et les ventes qui se concluent à 100 000 \$ au-dessus des prix demandés sont presque devenues la norme.

On précise Montréal, mais c'est de moins en moins le seul endroit où l'on peut observer ce phénomène. Car depuis la



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



**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

**Au service
de ses membres!**



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org

pandémie, cette réalité s'étend de plus en plus en banlieue.

QUE SE PASSE-T-IL À VAUDREUIL-SOULANGES ?

Il y a six principaux secteurs de la région métropolitaine qui ont connu de fortes croissances en 2020, mais c'est la région de Vaudeuil-Soulanges qui affiche une augmentation de 62% de hausse des transactions qui bat tous les records. Suivent dans l'ordre, la Rive-Nord (excluant Laval) avec 51%, Laval avec 48%, la Rive-Sud avec 39%.

Le prix médian des maisons unifamiliales a progressé de 24% par rapport au mois d'août 2019, atteignant le montant de 427 500 \$.



LE PRIX MÉDIAN AUGMENTE SANS CESSER

Si on regarde du côté des copropriétés, plus de la moitié des transactions ont été effectuées à un montant dépassant les 312 000 \$, une hausse de 12% en comparaison de l'année dernière.

En prenant l'exemple de Laval, en faisant un calcul sommaire et en appliquant la loi de la moyenne, on s'aperçoit qu'on pouvait acheter une maison pour moins de 300 000 \$ avant la COVID-19. Maintenant, c'est très difficile de trouver quelque chose sous la barre des 400 000 \$.

UN FAIBLE INVENTAIRE

Qu'est-ce qui causent principalement ces hausses de prix ?

Selon les experts du domaine, c'est le faible inventaire qui est le principal responsable de ce phénomène.

Pour se donner une idée d'ensemble, il y a eu 12 953 inscriptions résidentielles qui figuraient sur la plateforme CENTRIS au mois d'août 2020, soit une baisse de 21% comparative-ment au mois d'août 2019.

Un autre facteur à considérer est bien évidemment les faibles taux d'intérêt. On peut aussi ajouter dans un registre moins évident, les mesures d'assouplissement des institutions financières, comme la suspension des reprises.



UNE SITUATION QUI FAVORISE LA SURENCHÈRE

Et il ne faudrait pas passer sous silence le facteur humain le plus susceptible de créer des vagues et des remous, « le besoin d'espace ». Si on ne le trouve pas chez soi, on le cherchera ailleurs.

C'est le principe même de l'économie de marché qui s'applique ici, l'une des bases fondamentales du capitalisme, le moins pire de tous les systèmes comme se plaisait à le répéter l'illustre Winston Churchill. La base de l'économie de marché ainsi que son autorégulation repose sur la confrontation de l'offre et de la demande.

Manifestement, dans ce cas-ci l'offre ne peut répondre à la demande, créant une rareté et faisant augmenter les prix.

Ce n'est certes pas une bonne période pour les acheteurs; non, la pandémie n'a pas ralenti la hausse des prix des propriétés à Montréal. Il faut souvent jouer des coudes et être

prêt à délier les cordons de sa bourse pour mettre la main sur la perle rare dans un marché où l'offre ne répond pas à la demande. Le marché favorise les vendeurs et gonfle leur confiance, c'est bien évident. Ils savent qu'ils vont vendre vite et à bon prix. Cette situation pousse les acheteurs à offrir toujours plus. Et la roue tourne, et tout s'enchaîne poussant les prix vers le haut constamment.

UN MARCHÉ HAUTEMENT COMPÉTITIF



UNE COURSE À LA PROPRIÉTÉ... ET À LA COPROPRIÉTÉ

Cela finit par devenir une course à la propriété, une course effrénée causée par la rareté de l'offre par rapport à la demande qui fait augmenter les prix à Montréal et ailleurs.

Les opinions peuvent diverger quant à la meilleure façon de réagir dans les circonstances pour les gens qui aiment profiter des situations exceptionnelles, avec une vision différente, optant plus pour la témérité que la prudence, pour l'audace plutôt que l'attente.

Un important investisseur immobilier faisant partie de mes contacts LinkedIn a mis en ligne ce court message qui est sans équivoque :

Tranche d'expérience personnelle à prendre ou à laisser : VENDEZ MAINTENANT.

De toute ma carrière, le marché n'a jamais été de la sorte. JAMAIS. On vit peut-être un moment qui ne se reproduira jamais.

Les stocks sont faibles, les maisons se vendent rapidement à des prix très élevés.

Vous me demandez souvent mon opinion, la voilà. Vendez.

LE CONFINEMENT A MODIFIÉ BIEN DES POINTS DE VUE



ON NE VOIT PLUS SON ESPACE DE VIE DE LA MÊME MANIÈRE

Vous avez sûrement entendu des propos de ce genre au cours des derniers mois. Par exemple, quelqu'un qui vous dit qu'il a décidé de déménager, un peu beaucoup à cause de la pandémie. On se pose alors la question : pourquoi la pandémie a-t-elle eu une influence sur votre décision ? En fait, on va souvent vous répondre qu'on y pensait avant la pandémie, mais que le confinement a accéléré la prise de décision. Un endroit trop petit, mal adapté pour le télétravail par exemple, un plancher qui craque constamment, pas assez de lumière, des voisins bruyants, toutes les raisons sont bonnes quand on recherche un bien-être à la fois fonctionnel et agréable où il fait bon vivre. On ne voit plus du tout son espace de vie de la même manière quand on doit y rester toute la journée pour travailler. Ce n'est pas la même chose que de souper le soir et aller dormir, ou encore recevoir des amis pendant le week-end.

Voilà un point intéressant, le point de vue qui change à cause d'une situation particulière que l'on n'aurait pas vécue autrement.

Et ce genre d'exemples s'est multiplié, ce qui a mené à la situation actuelle où le marché est en folie. Le prix d'affichage augmente, c'est le cas d'un site comme CENTRIS, qui représente la base de données provinciales, et la surenchère est devenue monnaie courante. Cette situation prévalait à Montréal, et maintenant elle s'est généralisée dans toute la grande région métropolitaine, et commence même à déborder dans certaines régions,



POUR CES COPROPRIÉTÉS, IL Y AURA PLUS D'ACHETEURS QUE DE VENDEURS

Il y a définitivement plus d'acheteurs que de vendeurs. Ils sont donc nombreux dans les visites et sont aussi plus nombreux à faire une offre pour la même propriété. Ils deviennent donc en compétition et cela encourage la surenchère, et par ricochet, les prix augmentent sur le marché. C'est bien pour cette raison qu'il est devenu fréquent de voir une résidence se vendre jusqu'à 10% plus cher et même parfois un peu plus que le prix demandé.

L'EFFERVESCENCE EST DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER

L'année 2020 est impressionnante à plusieurs égards. Et l'effervescence du marché immobilier est certes un élément qui se distingue présentement.

Les derniers chiffres de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) publiés vendredi (4 septembre) ne laissent aucun doute. Dans la grande région de Montréal, le nombre de propriétés mises en vente en août n'a jamais été aussi bas, 21% de moins qu'en 2019 à pareille date. Il faut remonter à 2003 pour observer un aussi bas niveau. La

rareté de l'offre crée la démesure de la demande.

Les transactions ont toutefois augmenté, suivant la tendance de juin et juillet. En tout, 4878 ventes résidentielles ont été conclues dans la région métropolitaine, soit une hausse de 39% comparativement à l'année dernière. Juste sur l'Île de Montréal, on parle d'une hausse de 29%.

Tel que mentionné précédemment, les prix ont également continué de grimper. Dans la grande région de Montréal, la valeur médiane d'une résidence unifamiliale a augmenté de 24% le mois dernier en comparaison avec août 2019, soit la plus forte croissance jamais vue.

Pour l'anecdote, mais qui illustre bien cette tendance qui étend ses tentacules sur la ville, le nombre de maisons vendues à plus d'un million notamment, a doublé !



MÊME LES MAISONS À PLUS D'UN MILLION \$ S'ENVOLENT !

Quant aux appartements dans les copropriétés, ils ont connu une hausse de 12% et les petits immeubles locatifs de deux à cinq logements de 13% en un an.

2019 était une excellente année, mais 2020 nous impressionne. Après la pause d'un mois et demi au début de la pandémie, l'activité a repris avec force, mais une force surprenante. Les acheteurs se sont littéralement précipités sur le marché.

Soulignons toutefois que l'écart important entre cet été et l'été 2019 tient aussi au fait que les transactions se déroulent généralement au printemps et que la pandémie a reporté les



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

bflcanada.ca |



activités d'environ deux mois. Mais on a clairement dépassé l'effet de rattrapage au mois d'août, et il sera intéressant de voir si la tendance va se maintenir au cours des prochains mois.

Justement, à quoi ressemblera le marché résidentiel cet automne ?

L'effet de rattrapage devrait se dissiper graduellement.

Avec la fin prévisible des mesures de soutien telles que la prestation canadienne d'urgence ou les allègements hypothécaires, malheureusement certains pourraient se retrouver dans l'incapacité de faire leurs versements hypothécaires et devront mettre leur propriété en vente.

LE MARCHÉ FAIT SA LOI

La loi du marché étant impitoyable à ce niveau, on aura probablement davantage d'offres sur le marché, ce qui devrait rééquilibrer un peu les choses. Mais selon la grande majorité des analystes, il est peu probable que l'on bascule drastiquement dans un marché devenant très favorable aux acheteurs.

Quant à la valeur des propriétés, il y a de fortes chances que la croissance des prix diminue au début de 2021, surtout pour les appartements dans des copropriétés au centre-ville ou les résidences de petite taille moins attrayantes.

Mais ça ne veut pas dire une baisse des prix de façon généralisée, parce qu'il faut se rappeler que les prix de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter depuis une dizaine d'années, même lors des épisodes de ralentissements économiques.



UN INVESTISSEMENT BONIFIÉ

Les chiffres que je viens de découvrir m'ont prouvé le contraire de ce que je pensais. La pandémie n'a pas ralenti la vigueur du marché immobilier... elle a été plutôt un élément déclencheur dans le processus décisionnel de nombreux acheteurs, mais ma conclusion n'a pas changé pour autant.

Vous voyez à quel point votre condo peut avoir une grande valeur. Même une valeur que vous n'auriez pas soupçonnée. Voilà pourquoi il est si important de préserver votre investissement en immobilier !

C'est à cet effet que vous servirez grandement une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien.

Que vous décidiez de vendre maintenant, plus tard, ou jamais, votre investissement s'en trouvera tout simplement bonifié. ○

Nouveauté :
**La recharge de véhicules électriques
dans un multilogement**

[Consulter le guide](#)



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



* Certaines conditions s'appliquent. MC Marque de commerce de la Société en commandite Énergir utilisée sous licence.

La modernisation des espaces communs : par où commencer ?



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

Si, en circulant chaque jour dans le hall d'entrée, les corridors communs ou la piscine de votre immeuble, vous vous dites «Il faudrait bien faire une mise à jour, car ça commence à dater sérieusement !» Alors cet article est pour vous.

L'ambiance dégagée par les espaces communs de votre immeuble fait partie des actifs intangibles du maintien d'actif. Même si l'entretien du bâtiment a été effectué avec rigueur et régularité, les finis intérieurs des murs, plafonds et planchers des espaces communs vieillissent et se démodent. C'est particulièrement vrai lorsque la déco intérieure aura cédé à l'effet de mode. Par exemple, à une certaine époque, il était souvent bien vu d'ajouter de nombreuses moulures sur les murs et ce même dans des édifices de style moderne. Il y a eu ensuite la période où l'ajout de miroirs aux murs se justifiait par l'intention «d'agrandir l'espace».

La perception générale de votre bâtiment est souvent basée sur la première impression des espaces communs par les visiteurs. Autrement, pourquoi les promoteurs dépenseraient autant sur le magnifique lustre dans le hall d'entrée et si peu sur les luminaires des corridors ?

L'éclairage

Une des premières actions possible pour moderniser les espaces communs et pour également économiser de l'énergie est le remplacement des sources d'éclairage par des sources au DEL (Diodes Électro Luminescentes).

Puisque l'éclairage dans les espaces communs est souvent allumé 24 heures sur 24, le temps d'amortissement financier du remplacement par des sources DEL (plus coûteuses à l'achat) ne cesse de diminuer. Il n'est pas non plus négligeable de considérer le coût de main d'œuvre et la nécessité de

conserver en inventaire un stock d'ampoules incandescentes (particulièrement si votre éclairage est de type halogène). Les ampoules DEL de qualité peuvent durer jusqu'à trente années. Il faut donc estimer le coût global sur 30 ans et non le seul coût d'acquisition des ampoules DEL. Mieux vaut éviter les lots d'ampoules DEL à bas prix de type sans nom. Une marque établie est en général synonyme de normes élevées de fabrication.



Fig.1 Corridor commun (avant) © 2020 Zaraté Lavigne

Il y eut cette courte période de transition entre l'incandescent et le DEL où les ampoules fluorescentes sont apparues : heureusement c'est terminé et il est grand temps de vous défaire des «queues-de-cochon» (ampoules mini-fluorescentes torçadées qui doivent être acheminées vers un éco-centre car elles contiennent du mercure, et non jetées à la poubelle).

De nos jours, absolument tous les types d'ampoules incandescentes peuvent être remplacées par des ampoules au DEL (GU10, MR16, PAR16, PAR 20, PAR38, tubes fluorescents, etc.,...). Par contre, le seul remplacement des ampoules d'éclairage peut engendrer un choc : tous les défauts de surface apparaîtront encore plus cruellement ! (Fig.1)



Fig.2 Corridor commun (après) © 2020 Zaraté Lavigne

Il vaut mieux considérer l'éclairage dans un plan global de modernisation et se poser la question primordiale : « Que veut-on éclairer ? ». Les corridors sont-ils assez éclairés ? Veut-on mettre en valeur les entrées des logements ? Y-a-t'il lieu de remplacer aussi les luminaires et non seulement les ampoules ? Quel modèle choisir ? Quelle température de couleur ? Quoi faire pour assurer une certaine pérennité du style choisi ?

Pour ce type de travaux, les sommes en jeu augmentent rapidement et vous pourrez avantageusement vous faire conseiller par un professionnel, afin de faire un choix « éclairé » de produits et de méthodes de mise en application.

Les couleurs

C'est souvent au chapitre des couleurs que l'environnement intérieur est perçu comme appartenant à une décennie antérieure...

Et pourtant les surfaces peinturées sont les plus faciles à adapter à un cout généralement très abordable. La couleur peut servir à dynamiser l'espace commun. Heureusement, les choix de couleur sont facilement réversibles.

Il faut idéalement tenir compte de la géométrie des pièces. Les rayures horizontales sont à proscrire dans un corridor, car elles accentuent l'effet d'étroitesse visuelle. Des tons neutres traversent mieux l'épreuve du temps. Un choix judicieux est à faire pour éviter que l'ensemble apparaisse monotone. Les accents de couleur contrastante peuvent ponctuer et animer les circulations, rendant l'expérience des usagers plus stimulante (Fig.2). L'activité de la pièce doit être prise en compte : la piscine et la salle d'exercices se prêtent mieux à un langage visuel dynamique et contrasté (Fig.3) qu'un hall d'entrée principal ou un salon commun (Fig. 4).

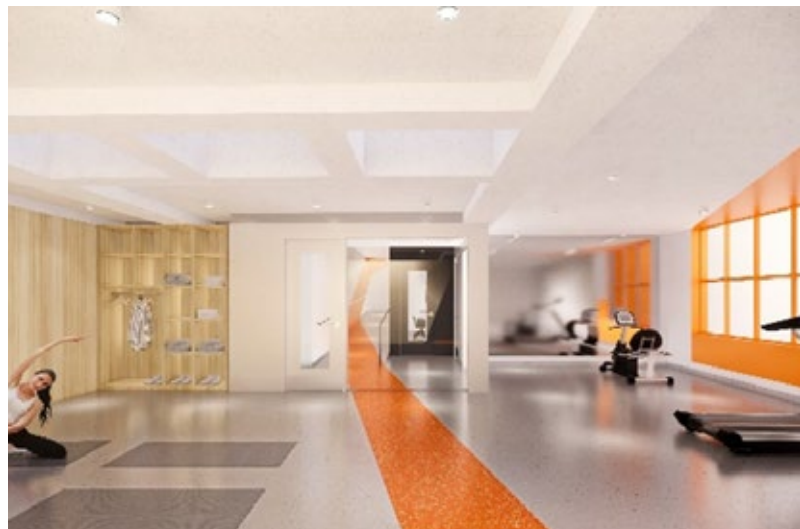


Fig.3 Salle d'exercices © 2020 Zaraté Lavigne

Les matériaux muraux

Si les surfaces murales sont recouvertes de produits de finitions datés et démodés tels que le papier peint ou le stuc décoratif, il faudra prévoir une remise en état des surfaces avant l'application d'une nouvelle finition. Le nouveau fini désiré doit-il être facilement lavable ? Quelles zones démontrent le plus d'agression par frottement ? Faut-il poser des coins protecteurs ? Plusieurs matériaux appliqués imitent bien le métal et le bois et sont plus durables qu'une surface murale en placoplâtre. C'est le cas des plastiques stratifiés. Un placage de bois véritable est cependant à considérer sous l'angle de la protection incendie.

Les couvre-sol

Le tapis qui recouvre les corridors possède une bonne qualité : le contrôle du bruit. Par contre il est facile à tacher et à

endommager. Une stratégie gagnante consiste à remplacer le tapis en rouleaux par des tuiles de tapis, facilement remplaçable en cas de dommages. Ces tuiles sont en plus commodités à garder en réserve pour l'avenir, en autant qu'on ait procédé à l'achat d'une quantité excédentaire avant qu'elles soient discontinuées ! Avant de remplacer un tapis par un matériau dur, il faut bien faire analyser l'impact sonore car cela pourrait augmenter l'inconfort des résidents et voir apparaître des plaintes autrefois inexistantes.

C'est le temps d'installer des produits sains sur le plan environnemental (tapis certifiés Green Label ou Green Guard, peintures et colles sans COV, luminaires Energy Star, etc...).

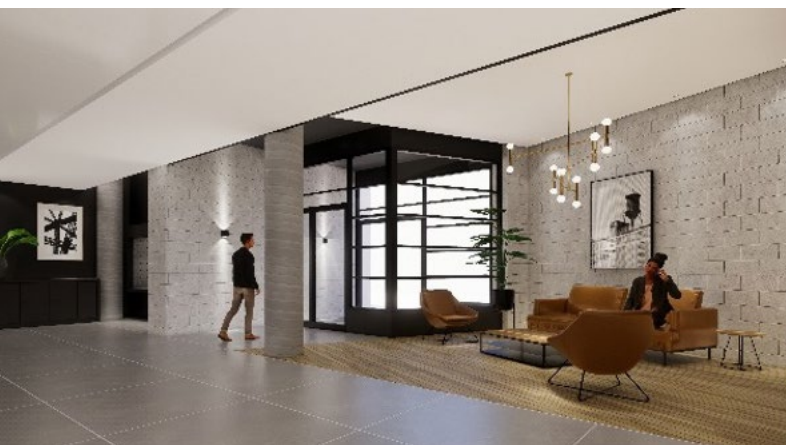


Fig.4 Hall d'entrée © 2020 Zaraté Lavigne

L'ascenseur

Contrairement à la croyance populaire, il n'est pas nécessaire d'attendre la mise à niveau technique de l'équipement d'ascenseur pour lui refaire une beauté. Le contour des portes à chaque étage est habituellement amovible et peut être remplacé par des matériaux actuels. Dans la cabine, les panneaux muraux, généralement finis de plastique stratifié, peuvent être facilement remplacés. Il en va de même pour le plafond s'il est de type suspendu. On en profitera pour remplacer l'éclairage plafonnier, généralement halogène, et qui dégage beaucoup de chaleur, par des sources DEL.

Architecte ou designer d'intérieur ?

On me demande souvent la différence entre les deux disciplines car elles portent toutes les deux sur la conception d'espaces. Généralement, le/la designer d'intérieur conçoit la finition intérieure alors que l'architecte conçoit le bâtiment dans

son ensemble et coordonne les sous-systèmes de construction (structure, ventilation, plomberie, électricité, gicleurs,...). Plusieurs architectes font du design intérieur. Selon la nature de votre projet de modernisation, l'architecte ou le/la designer (ou les deux) peuvent être utiles.

Les travaux nécessitent-ils un permis ?

En règle générale, les travaux de rafraîchissement ou de remplacement des matériaux de finition intérieurs sont considérés mineurs et ne nécessitent pas de permis de transformation de la ville. Par contre, la modification des murs et des emplacements des sources d'éclairage en requièrent un. Il faut toujours s'informer et ne pas prendre l'avis d'un fournisseur de matériaux comme étant la version officielle, afin d'éviter de recevoir un avis de non-conformité de la ville par la suite.

Les travaux «majeurs» doivent cependant être conçus par un professionnel de la construction tel qu'architecte et ingénieur (ou technologue professionnel membre de l'O.T.P.Q. pour un bâtiment qui comporte au plus 4 unités).

Les travaux mineurs de rafraîchissement ne requièrent habituellement pas de résolution de l'assemblée générale. Par contre, en cas de travaux majeurs, vous serez bien avisés de consulter votre conseiller(ère) juridique car ceux-ci pourraient constituer une transformation.

L'appel d'offres

Afin d'obtenir des soumissions comparables pour la réalisation de tels travaux de modernisation des espaces communs, la meilleure pratique de gestion consiste à faire préparer les plans et devis par un professionnel - consultant.

Le calendrier de réalisation

Selon le type de travaux à effectuer et l'échéancier de mise en œuvre, les délais plus ou moins longs auront un impact sur la circulation des occupants. Il sera donc important de prévoir toutes les opérations requises par la réalisation de votre «plan de modernisation». Nous ne saurions trop insister sur la nécessité de faire surveiller la réalisation des travaux par le professionnel concepteur, afin que le choix des produits spécifiés et les détails de mise en œuvre demandés soient respectés au chantier. C'est la meilleure assurance qualité. ○

© 2020 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



GUARD-X^{INC.}

PROTECTION INCENDIE

10 600 Boul. Parkway, Anjou, Qc, H1J 1R6

514 277 2127



- Alarme incendie
- Éclairages d'urgences
- Service d'urgence 24/7
- Extincteurs de feu
- Gicleurs
- Soumissions gratuites



Distributeur des produits

Mircom

Déterminer l'indice de fiabilité de son chauffe-eau en 5 questions

Par l'équipe **HydroSolution**

Entrevue avec un expert

Il n'est pas facile de déterminer quels sont les attributs à considérer pour s'assurer de la fiabilité d'un chauffe-eau et optimiser sa durée de vie. Pour y voir plus clair, nous avons interviewé un expert en chauffe-eau, André Massé, gérant de produits sénior chez Giant.

Parlez-nous d'abord de Giant

Giant, une entreprise familiale, est le seul manufacturier spécialisé dans la fabrication de chauffe-eau au Canada. Giant compte deux usines à la fine pointe de la technologie au Québec. Tous les chauffe-eau électriques sont produits ici à partir de matières premières clés majoritairement en provenance du Canada. Contrairement aux autres fabricants dont les usines sont situées ailleurs en Amérique du Nord ou en Asie, Giant est fière d'encourager l'économie locale et de réduire son empreinte écologique au Québec en évitant le transport de produits sur de longues distances.



être considéré. Il y a quelques années, les réfrigérateurs distributeurs d'eau et de glace, les lave-vaisselle, les machines à laver et les robinets à cartouches de céramique étaient moins nombreux qu'aujourd'hui. Tous ces appareils sont susceptibles d'endommager le réseau en créant une surpression si des amortisseurs et d'autres dispositifs ne sont pas installés. Les antibéliers sont désormais obligatoires dans les nouvelles constructions, car l'absence de ceux-ci peut endommager l'ensemble du réseau d'eau ainsi que tous ses équipements.

1.

Quels sont les facteurs qui influencent le rendement et la durée de vie du produit?

Je dirais, de prime abord, que la qualité de l'appareil et ses composantes est le facteur numéro 1 à considérer pour favoriser la longévité d'un chauffe-eau. Ensuite, il est important de définir ses besoins au niveau de la consommation d'eau afin de choisir le modèle qui répond le mieux à son style de vie. La durée de vie d'un chauffe-eau dépend aussi de la qualité de l'eau. Un autre facteur primordial pour assurer la durée de vie de l'appareil est sans contredit son installation, qui doit être réalisée selon les règles de l'art. L'ensemble des appareils qui interfèrent dans le réseau d'eau d'une habitation doit

2.

Est-ce qu'il y a des signes précurseurs à la défaillance d'un produit?

Une cuve en fin de vie utile commencera normalement par suinter et dégoutter. Quelques gouttes d'eau dans le bassin sous le chauffe-eau peuvent indiquer une défaillance de l'appareil. Une vérification périodique est donc recommandée. Bien qu'il soit difficile de prédire à quel moment l'un des éléments du chauffe-eau cessera de fonctionner, les garanties offertes par le manufacturier s'avèrent un excellent indicateur à ce niveau.

3.

Quels sont, selon vous, les principaux avantages d'opter pour un produit de qualité supérieure dans un complexe d'habitations en copropriétés?

L'installation d'un produit de qualité supérieure par un professionnel, selon les codes et normes en vigueur, assurera une tranquillité d'esprit pendant des années. Je recommande fortement d'opter pour un bassin sous le chauffe-eau, raccordé au drain de plancher. Un système de détection des fuites peut être, selon moi, avantageux pour les copropriétaires désirant éviter les dégâts d'eau.

4.

Vous êtes le fabricant exclusif des chauffe-eau HydroSolution. Comment ces produits se différencient-ils des autres modèles sur le marché?

Les chauffe-eau HydroSolution se distinguent plus particulièrement par la protection supérieure de leur cuve intérieure et par leurs composantes haut de gamme. Giant dispose d'une ligne de production dédiée à la production de cette gamme de chauffe-eau pour respecter les exigences des normes de qualité de notre partenaire. Ce modèle comporte une double couche de vitrification au cobalt bleu appliquée selon un procédé en deux étapes de cuisson à température élevée. Le traitement double fusion exige plus de temps de production, mais assure une protection accrue et maximise la durabilité du produit. D'autres composantes augmentent également la durée de vie des appareils, telles que l'anode en magnésium surdimensionnée, qui offre une protection supérieure contre les effets corrosifs de l'eau, le robinet de vidange en fini de laiton plutôt qu'en plastique, ainsi que l'entrée d'eau positionnée vers le bas pour augmenter la quantité instantanée d'eau chaude. Selon la qualité de l'eau et la conformité de l'installation, la durée de vie d'un chauffe-eau HydroSolution peut être de 15 ans.

5.

En résumé, quelles seraient les trois principales caractéristiques à considérer avant l'achat ou la location d'un chauffe-eau?

L'évaluation des besoins du consommateur, la qualité du produit, de même que les garanties offertes et l'installation adéquate par un professionnel qualifié qui possède toutes les assurances requises. ○

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

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

AcoustiCONDO

**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



Me Sébastien Fiset et Me Xiang Xiao
Fiset Légal

L'annulation ou, exceptionnellement, la modification d'une décision du conseil d'administration : une boîte de pandore en droit de la copropriété ?



Le 10 janvier 2020, l'entrée en vigueur de la Loi 16 a introduit de nouvelles règles en droit de la copropriété divise au Québec. Par ce cadre, le législateur a par exemple ajouté l'article 1086.2 dans le Code civil du Québec (ci-après le « **C.c.Q.** »). Cet article permet désormais à un copropriétaire ou un administrateur de contester devant les tribunaux une décision prise par un conseil d'administration (ci-après le « **CA** ») d'un syndicat de copropriété.

Bien que l'ajout récent dudit article 1086.2 du C.c.Q. ne nous permet pas de dresser, pour le moment, un portrait exhaustif de ces effets, nous tenterons de cerner pour vous son applicabilité et sa portée juridique.

L'article 1086.2 du C.c.Q. stipule ce qui suit :

« Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration ».

À sa lecture, l'application de l'article 1086.2 du C.c.Q. repose d'abord sur l'existence ou non d'une « décision » validement prise et qui relève de la compétence du CA.

Ceci implique que la « décision » ait été prise à la majorité des voix des administrateurs¹ et/ou selon les règles relatives au fonctionnement, à l'administration et à la composition du CA prévues à la copropriété².

À titre d'exemple, ne saurait constituer, selon nous, une « décision » au sens de l'article 1086.2 du C.c.Q. celle d'un CA qui adopterait un budget sans consulter l'assemblée des copropriétaires au préalable, alors la loi lui impose cette obligation³, ou celle prise en l'absence d'un quorum à une réunion de CA ou à la minorité des voix des administrateurs, ou celle qui relève exclusivement des compétences de l'assemblée des copropriétaires.

À titre illustratif, ne relèvent pas du CA mais bien du pouvoir décisionnel de l'assemblée des copropriétaires les décisions visant à :

¹ Articles 312 et 336 du C.c.Q.

² Articles 312, 1054 et 1084 du C.c.Q.

³ Articles 1072 et 1087 du C.c.Q.

- Modifier l'acte constitutif, le règlement de l'immeuble ou l'état descriptif des fractions de la déclaration de copropriété⁴;
- Élire les administrateurs⁵ lorsque la déclaration de copropriété ne prévoit pas autrement à son acte constitutif, ce qui est souvent le cas⁶;
- Modifier la destination de l'immeuble⁷;
- Décider des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux⁸;
- Modifier la valeur relative d'une fraction ou à la destination d'une partie privative⁹.

Seul un copropriétaire ou un administrateur peut exercer le recours en contestation. Un tiers est donc privé d'un tel droit. Par conséquent, le locataire d'une unité de condo ne pourrait pas ni se prévaloir ni demander l'annulation ou la modification d'une décision du CA en vertu de l'article 1086.2 du C.c.Q.

Pour annuler ou modifier une décision du CA, le justiciable doit également prouver que la décision attaquée est « partielle », prise dans « l'intention de nuire aux copropriétaires » ou « au mépris de leurs droits »¹⁰. Selon les critères et par analogie avec les interprétations établies par la jurisprudence pour l'article 1103 du C.c.Q., lequel énonce les mêmes critères pour contester une décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Nous retenons principalement ce qui suit :

- Une décision est généralement qualifiée de « partielle » lorsqu'elle n'est pas prise dans l'intérêt collectif des copropriétaires, mais plutôt seulement au bénéfice ou au détriment d'un certain nombre d'entre eux¹¹;

- Une décision est prise « dans l'intention de nuire aux copropriétaires » ou au « mépris de leurs droits » lorsqu'elle est prise de façon abusive, allant en contravention de l'article 7 du C.c.Q., c'est-à-dire de manière à nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, et contraire aux exigences de la bonne foi¹².

Selon le dictionnaire Larousse, le terme « partial » signifie « qui prend parti pour ou contre quelqu'un, une opinion, qui juge sans souci d'objectivité »¹³. Dans le dictionnaire Le Robert, le terme « partial » réfère à celui « qui prend parti sans souci de justice ni de vérité »¹⁴. Quant au terme « partialité », celui-ci se définit comme une « attitude partielle, manque d'équité »¹⁵ et réfère au mot « favoritisme »¹⁶.

Nous sommes d'avis que les décisions du CA énumérées ci-dessous, en certains cas, devraient probablement aussi être soumises aux tribunaux et contestées en vertu de l'article 1086.2 du C.c.Q. :

- Décision du CA prise à l'intérieur de ses compétences attribuées par la déclaration de copropriété, mais qui n'est pas conforme aux modalités imposées par la loi, l'acte constitutif ou le règlement de l'immeuble (articles 311, 312, 1084 et 1414 du C.c.Q.);
- Décision du CA prise en fraude du syndicat de copropriété (ci-après le « Syndicat ») ou qui a permis aux administrateurs d'en tirer un profit personnel (articles 316 et 332 C.c.Q.);
- Décision prise par le CA alors que les administrateurs n'ont pas agi avec prudence et diligence, ni avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt du Syndicat (article 322 du C.c.Q.);
- Décision prise par le CA alors que les administrateurs confondent les biens du Syndicat avec les leurs ou uti-

⁴ Article 1097(4) du C.c.Q.

⁵ Articles 338, 1084 et 1096 du C.c.Q.

⁶ Fiset LÉGAL. 2019. « Les vacances au sein du conseil d'administration d'une copropriété divise ». <https://fisetlegal.com/les-vacances-au-sein-du-conseil-dadministration-dune-copropriete-divise/> [consulté le 11 septembre 2020].

⁷ Article 1098(1) du C.c.Q.

⁸ Article 1097(2) du C.c.Q.

⁹ Article 1102 du C.c.Q.

¹⁰ Article 1086.2 du C.c.Q.

¹¹ Strina c. Syndicat des copropriétaires des Berges de l'Anse III, 2017 QCCS 645, par. 58 et 88.

¹² Idem, par. 61 et 63 ; 9082-7767 Québec inc. c. Syndicat de la copropriété Sainte-Famille, 2020 QCCQ 2797, par. 218.

¹³ Larousse. (2020). Partial. Dans Le Dictionnaire Larousse.

¹⁴ Le Robert. (2020). Partial. Dans Le Dictionnaire Le Robert.

¹⁵ Le Robert. (2020). Partialité. Dans Le Dictionnaire Le Robert

¹⁶ Idem.



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

- lisent les biens du Syndicat ou l'information obtenue en raison de leurs fonctions (article 323 du C.c.Q.);
- Décision prise par le CA alors que les administrateurs n'ont pas signalé les droits qu'ils ont acquis dans les biens du Syndicat qu'ils administrent ou les contrats conclus avec le Syndicat (articles 325 et 326 du C.c.Q);
 - Décision prise par le CA alors que des administrateurs sont en conflit d'intérêts avec le Syndicat ou n'ont pas dénoncé cette situation (article 324 du C.c.Q.).

Dans tous les cas, dans l'interprétation de l'article 1086.2 du C.c.Q., par analogie avec la jurisprudence de l'article 1103 du C.c.Q. et considérant les responsabilités et pouvoirs du CA au sein d'une copropriété¹⁷, nous sommes d'avis que l'intervention du tribunal devrait se limiter à apprécier la légalité d'une telle décision et non se prononcer sur son opportunité politique¹⁸.

Le tribunal ne devrait pas s'abstenir de toute forme d'intervention, mais il appartient au copropriétaire ou à l'administrateur qui en fait la demande de prouver que la « décision du CA est déraisonnable, n'a pas de bon sens et qu'elle n'appartient pas aux issues possibles »¹⁹.

Le copropriétaire ou l'administrateur qui désire intenter un recours devant le tribunal pour annuler ou modifier une décision du CA doit obligatoirement le faire dans le délai de 90 jours de la décision. Il s'agit d'un délai de déchéance.

Un délai de déchéance est une « perte d'un droit, d'une faculté, d'une qualité ou d'un bénéfice encourue à titre de sanction pour cause de défaut d'exercice dans le délai prévu ou dans les conditions prescrites par la loi »²⁰. Dès l'expiration dudit délai, celle-ci entraîne l'extinction du droit²¹ d'entreprendre un recours et son irrecevabilité devant le tribunal.

¹⁷ Articles 335 et 1039 du C.c.Q.

¹⁸ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie*, 2001 QCCA 10061, par. 72 et 73.

¹⁹ *Jean Lamontagne et al. c. Richard Martell et al.*, 2013 QCCS 7117, par. 15 et 16.

²⁰ Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, p. 182.

²¹ Voir à ce sujet : Stefania CHIANETTA, « Le recours en annulation des décisions de l'assemblée des copropriétaires en vertu de l'article 1103 du Code civil du Québec : conditions d'exercice et sanctions », dans Barreau du Québec, *Service de la formation continue, Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2013), vol. 366, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2013, p. 152 et 153.



Par conséquent, à défaut pour un copropriétaire ou un administrateur d'entreprendre un recours dans les 90 jours, il ne serait plus possible de réformer une décision prise par le CA.

Par ailleurs, nous sommes d'avis que la rigueur de ce délai devrait être modulée en raison de la réalité pratique de l'administration d'une copropriété. Dans les faits, les copropriétaires n'ont pas souvent connaissance de l'ordre du jour des réunions du CA avant sa tenue. De plus, contrairement aux assemblées générales, les copropriétaires n'ont généralement pas le droit d'assister aux réunions du CA. Or, que faire si le CA ne transmet pas le procès-verbal aux copropriétaires dans un délai de 30 jours²² de la réunion?

Nul n'est tenu à l'impossible. Il ne saurait être permis au CA d'invoquer sa propre turpitude. Dans ces motifs, contrairement à la jurisprudence sous l'article 1103 du C.c.Q., nous croyons que le délai de déchéance de 90 jours pour contester une décision du CA ne devrait courir qu'à compter de la communication du procès-verbal consignait la décision à attaquer ou de la connaissance de la décision du CA, même si le procès-verbal n'est pas transmis.

Par contre, dans la mesure où le CA s'est conformé aux modalités préalables et nécessaires à l'adoption d'une décision, et qu'il a agi dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, l'acte constitutif ou les règlements²³, sauf exception, nous croyons que la présomption de validité²⁴ d'une décision du CA devrait trouver application jusqu'à jugement contraire d'un tribunal.

²² Article 1086.1 du C.c.Q.

²³ Articles 312, 335 et 1084 du C.c.Q.

²⁴ *Laporte c. Syndicat des copropriétaires*, 2011 QCCQ 4933, par. 12

Au contraire, nous sommes d'avis que dans l'éventualité où le CA adopte une résolution en dehors de ses pouvoirs conférés par la déclaration de copropriété ou la loi, ou dans des circonstances où il ne s'est pas conformé aux formalités préalables à cette prise de décision, le délai de déchéance de l'article 1086.2 du C.c.Q. ne devrait pas trouver application. Par exemple, le délai de prescription de 3 ans devrait prévaloir pour entreprendre une action à l'encontre d'une résolution adoptée par le CA :

- N'ayant pas été prise selon la majorité exigée par la déclaration de copropriété ou à la majorité des voix des administrateurs (articles 312 et 336 du C.c.Q.);
- Qui est contraire à une règle d'ordre public (nous nous référons à une interprétation établie en analogie avec la jurisprudence de l'article 1103 du C.c.Q.)²⁵;
- Dont le pouvoir décisionnel relève exclusivement de l'assemblée des copropriétaires conformément à la loi et/ou à sa déclaration de copropriété (articles 312, 335 et 1096 à 1102 du C.c.Q.);
- Pour fixer un budget alors que les copropriétaires n'ont pas été consultés en assemblée (articles 1087 et 1072 du C.c.Q.).

Le justiciable qui entreprend un recours en annulation ou en modification d'une décision du CA devrait aussi mettre en cause (c.-à-d. : à joindre comme partie au litige judiciaire) tous les tiers concernés par cette décision. À titre d'exemple, celui qui conteste la décision du CA d'avoir engagé un entrepreneur de façon partielle devrait prendre le soin d'inclure l'entrepreneur à titre de mis en cause dans le dossier de Cour.

Impliquer le tiers à titre de mis en cause permettrait en effet de rendre le jugement de la Cour opposable à celui-ci.

Enfin, en ce qui concerne la possibilité de modifier une décision du CA, nous croyons que le tribunal ne devrait qu'« exceptionnellement » y procéder, soit, par d'exemple, lorsque la décision attaquée causerait ou est susceptible de causer un préjudice plus grand ou important à la collectivité des copropriétaires, si il devait annuler la décision. Dans ces cas, la modification d'une décision est alors l'unique avenue.

Tout mécontentement ressenti à l'égard d'une décision du CA ne devrait pas automatiquement donner ouverture à un recours de l'article 1086.2 du C.c.Q. L'économie de la justice n'est pas non plus d'encombrer les tribunaux.

De plus, les tribunaux ne devraient pas être investis du pouvoir de s'ingérer dans les décisions dévolues par les copropriétaires aux membres du CA nommés pour la direction de leur copropriété. Les tribunaux devraient faire preuve de déférence. Les administrateurs choisis et retenus pour administrer la copropriété ont été élus par l'assemblée délibérante de tous les copropriétaires. Les copropriétaires n'ont pas un accès sans contrainte ni façon complète aux documents et renseignements qui sont à la disposition des administrateurs²⁶. Ils n'ont accès qu'au *Registre de la copropriété*²⁷. Selon nous, l'objet du droit d'action de l'article 1086.2 du C.c.Q. devrait principalement servir à protéger la minorité des copropriétaires et administrateurs contre « l'hégémonie de la majorité²⁸ ». ○

²⁵ S. CHIANETTA, *préc.*, note 16, p. 151, 156-157; Michel Guérin c. Jean-Pierre Gauvin et al., 2010 QCCS 3378, par. 28.

²⁶ Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominium Les Châtelets, 2008 QCCS 2507, par. 15, 25-32; Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles, 2008 QCCS 6215, par. 16 et 17.

²⁷ Articles 1070 et 1070.1 du C.c.Q.

²⁸ Syndicat Northcrest c. Amselem, 1998 QCCS 11688, par. 32.

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

NOUVEAU SERVICE D'INFORMATION !

Les administrateurs et résidents des syndicats de copropriété membres de CondoConseils peuvent trouver rapidement ce qu'ils recherchent parmi les articles parus dans les éditions du magazine **Copropriété PLUS** depuis sa création.

PLUS DE 1000 ARTICLES !

Nouveau service

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Trouver rapidement
l'information
concernant les
sujets d'actualité.

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

Depuis 2004, Me Chianetta se spécialise en droit de la copropriété et elle concentre sa pratique dans ce domaine, dans lequel elle agit également comme médiatrice et comme arbitre. Dans le cadre de sa pratique spécialisée, Me Chianetta conseille et représente de nombreux syndicats de copropriété et copropriétaires, afin de préserver, protéger et défendre leurs intérêts lors de litiges ou de conflits relatifs à leurs droits et devoirs respectifs. Très consciente des enjeux auxquels font face tous les acteurs et les intervenants d'une copropriété, et ayant à cœur de bien les renseigner sur les multiples facettes et aspects de son domaine de pratique et de diffuser une information abordable, précise et de qualité. Membre professionnel de CondoConseils (CondoMarketing), au sein duquel elle agit bénévolement comme avocate-conseil et comme chroniqueuse.

L'assurance en copropriété divise au lendemain de l'adoption du projet de loi 141 : où en sommes-nous ?

Dans l'édition « été 2018 » de cette même chronique, je vous ai confirmé que le projet de loi 1411 avait été adopté le 13 juin 2018 et que certaines de ses dispositions concernant la copropriété divise entreraient en vigueur dans les semaines, les mois à venir.

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

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.

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

Adoption du projet de loi 141 et dépôt du projet de loi 401

C'EST MAINTENANT CHOSE FAITE! Le Projet de loi 141 (anciennement projet de loi 150) a été ADOPTÉ LE 13 JUIN 2018. Changements importants et nouvelles obligations pour les copropriétaires québécois, québécoises.

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

- › Caractérisation des matériaux contenant de l'amiante
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

- › Évaluation de la contamination fongique et bactériologique
- › Évaluation de la qualité de l'air
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

- › Évaluation du système d'étanchéité de toiture
- › Relevé photographique
- › Évaluation de la durée de vie résiduelle de la toiture
- › Recommandations sur les travaux à réaliser pour restaurer l'intégrité de la toiture



- ▢ GESTION DE L'AMIANTE
- ▢ MATIÈRES DANGEREUSES
- ▢ HYGIÈNE INDUSTRIELLE
- ▢ SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL
- ▢ MESURE DU RADON

- ▢ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSURES
- ▢ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE
- ▢ INSPECTION CVCA
- ▢ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ▢ ENVIRONNEMENT

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

MONTRÉAL | TROIS-RIVIÈRES | QUÉBEC | JONQUIÈRE | RIMOUSKI | ROUYN-NORANDA

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

PG THE PINCHIN GROUP

La **FORCE** en GÉNIE-CONSEIL

Condo
Conseils
Bonjour!



COMMUNICATION

CondoMARKETING

199\$ pour 3 ans

(taxes en sus)

Avantages d'être membre

- Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété;
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et formation);
- Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété (ICQ);
- Accès aux archives du Magazine Copropriété+;
- Accès aux archives vidéos des événements à ExpoCondo.ca;
- Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- Participation au Condo Week-end (Colloque printanier);
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

CondoPrévention
CondoRénovation

CondoÉnergie
CondoImmobilier.ca

CondoPerception
ExpoCondo.ca

CondoAssurance
InstitutCopropriete.ca

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233



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



Guy Thouin
Président et fondateur



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Levis



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Victoria Lemieux-Brown
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Québec



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Éric David
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Simon Brière
KSA Avocats
Québec-Levis



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Gaston Gourde
Québec



Depuis plus de 15 ans

L'ingénierie à votre service

Services offerts

Façades et parcs de stationnement
Rapport de réception des parties communes
Étude de fonds de prévoyance
Carnet d'entretien
Consultant en coûts
Expertise
Plans et devis
Surveillance des travaux

Une équipe dévouée

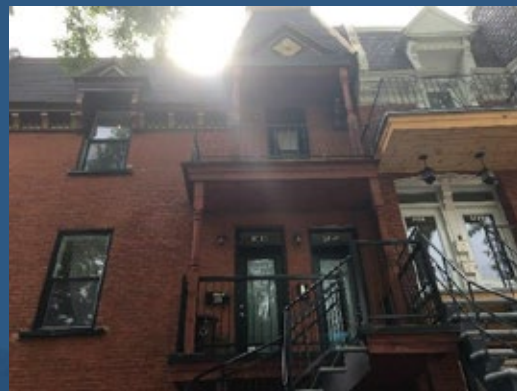
Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassocies.com





Bienvenue dans la nouvelle réalité



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Pas besoin de vous dire que nos références ont beaucoup changé dernièrement. Avec la COVID et ses effets que les spécialistes de la santé publique commencent à peine à comprendre, il devient parfois difficile de prendre des décisions pour protéger la santé des individus, encore plus quand les orientations qui s'en dégagent évoluent dans une direction pas toujours linéaire.

Reste que les grands principes d'hygiène et de salubrité s'appliquent toujours et qu'on peut s'en inspirer pour mettre en place des mesures pour rassurer et protéger ceux qui nous sont chers. On peut bien sûr commencer par respecter les consignes concernant de lavage de main, le port du masque et la distanciation, reste que des petits gestes simples et peu coûteux peuvent aussi nous aider à limiter la contamination.

Déterminer les risques

Pour l'entretien ménager, on veut s'assurer d'avoir un programme d'entretien performant et personnalisé. Cela se fait en faisant le tour des lieux et en prenant des notes quant aux dimensions des pièces, aux divers types de surface, à la présence de vitre, de l'ameublement, du nombre d'unités sanitaires et d'électroménagers. On tient compte aussi de l'activité humaine ou économique de l'espace et on dégage un ensemble de tâches avec des fréquences spécifiques. Les programmes d'entretien ménager professionnels qui en ressortent comprennent tous le nettoyage, l'assainissement et

la désinfection. Nous avons déjà traité de ces tâches importantes dans un article précédent. (Voir : Entretien ménager, faut-il nettoyer, assainir ou désinfecter?).

Pour ajouter des mesures de désinfection, on commence par évaluer les risques pour ensuite en dégager un plan d'intervention. De quels risques parle-t-on au juste? Il y a bien sûr les risques biologiques, chimiques et physiques, mais celui qui nous intéresse aujourd'hui est celui de la propagation des infections. On sait que la propagation se fait principalement par contact entre personnes ou avec des surfaces et objets infectés et que 70 % des infections se transmettent par les mains.

Si on veut limiter les risques de propagation, il faut agir là où les personnes sont plus présentes et partagent objets et surfaces. On pense aux accès à l'immeuble (entrée, escalier et ascenseur) aux installations communes (toilettes, aires d'alimentation et de repos) et aux espaces individuels.

Être proactif

Pour l'entretien ménager, il convient de revoir les programmes d'entretien et de s'assurer que les tâches et leurs fréquences sont toujours appropriées pour lutter efficacement contre la contamination. Connaître les différentes techniques de nettoyage et de désinfection pour les surfaces poreuses et non poreuses d'un immeuble est un minimum. Valider les mesures en place pour l'assainissement des surfaces en contact avec la nourriture et la désinfection des salles de bain

et surtout, des surfaces fréquemment touchées est encore mieux! Faire participer les individus pour limiter la contamination est aujourd'hui essentiel.

À l'entrée

Demander à toute personne voulant entrer dans un immeuble ou un espace privé de se laver les mains ou d'utiliser un assainisseur à main si le lavage des mains n'est pas possible est de plus en plus commun. Installer des affiches incitatives et des assainisseurs à main sera rassurant et démontrera votre proactivité. Encourager la distanciation par la disposition de marques au plancher espacées de 2 mètres est une autre possibilité. Prévoir une personne à la réception pour nettoyer et désinfecter les objets partagés par les visiteurs et assister les personnes ayant besoin d'assistance.

Dans les parties communes

Voici d'autres suggestions. Disposer des assainisseurs à main à la porte des ascenseurs, des escaliers ou des diverses sections de l'immeuble pour inciter les gens à les utiliser. Afficher les surfaces fréquemment touchées dans la cuisine et les coins repas. Faire l'affichage des techniques de lavage et d'hygiène des mains dans les salles de bain, en mettant disponible suffisamment de savon et de papier à main. Disposer des bouteilles vapo contenant du désinfectant avec des lingettes jetables ou des lingettes jetables désinfectantes et demander aux utilisateurs des tables d'essuyer la surface qu'ils viennent de prendre pour leur repas.

Pour lutter davantage contre les infections, on peut ajouter des tâches ou augmenter les fréquences auxquelles les protocoles d'intervention sont accomplis. Il faut distinguer les mesures préventives (plan de contingence) des mesures curatives (post exposition). Lorsque la transmission communautaire est en hausse, l'augmentation de fréquences, comme l'ajout d'un deuxième service pendant l'heure du midi ou l'ajout de mesures préventives, comme la désinfection des postes de travail entre les quarts de travail ou celle des parties communes d'une copropriété réussit à diminuer les risques de contamination tout en contribuant à garder une place d'affaires ou un établissement ouvert.

Les parties privées

Les habitudes sont difficiles à changer et pour en adopter de nouvelles plus sécuritaires, il faut les encourager. Rappeler des consignes simples comme de se laver les mains plus souvent, d'éternuer dans son coude ou un mouchoir, d'éviter de se toucher le visage (nez, bouche et les yeux), de demeurer à la maison lors d'apparition de symptômes aide grandement. Disposer des papiers-mouchoirs sur le bureau, des assainisseurs à main, des lingettes jetables ou des stations de désinfection sur les bureaux ou endroits stratégiques va contribuer à limiter les risques de propagation et rassurer les occupants.

Prenez soin de vous! ○



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
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



Les experts en prévention de dégâts d'eau dans les immeubles en copropriété

Confiez à Sécurité AquaDéTECT l'installation
du système de détection de fuites d'eau le plus
performant sur le marché!

Dès qu'une fuite d'eau est détectée, le système Nowa 360 actionne une soupape électrique qui **ferme l'entrée d'eau**. Le dégât se limite ainsi à une petite flaque d'eau facilement épongée.

Nous avons installé
plus de 2 000 systèmes.



Obtenez une soumission
SANS FRAIS NI OBLIGATION.



R.B.Q. 5725-6638-01

514 375-5678 • securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



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

Tranquillité en télétravail, 5 astuces pour vous



Par Stéphanie Landry Poirier
Équipe AcoustiTECH

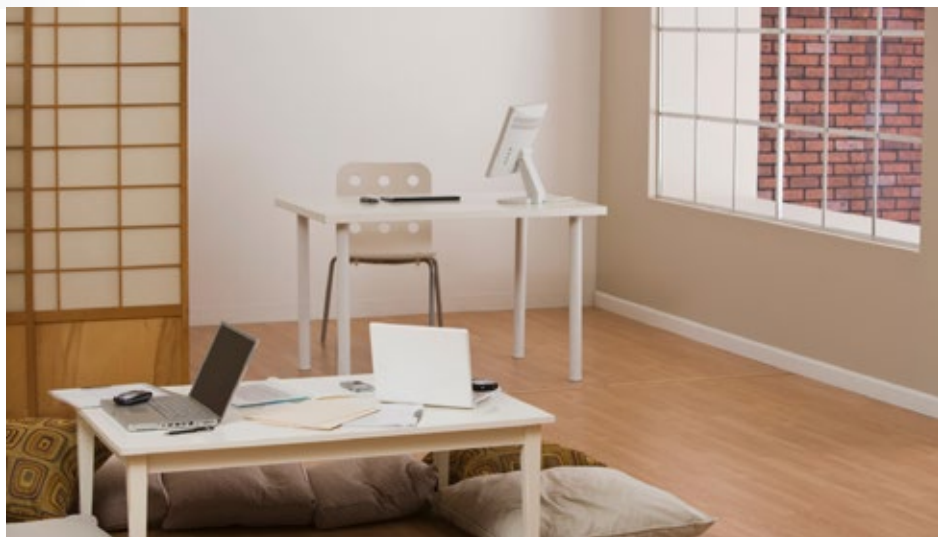
Dans les derniers mois, on ne peut se le cacher, dû à une circonstance mondiale exceptionnelle, les lieux de travail ne seront plus jamais les mêmes. Pour plusieurs, le télétravail est devenu une norme plutôt que l'exception.

Qu'on le veuille ou non, ce changement exige une adaptation à plusieurs niveaux. Cela implique, entre autres, d'utiliser de nouveaux outils technologiques, de développer une nouvelle routine de travail et d'installer un espace de travail adéquat au niveau ergonomique et sonore.

C'est d'ailleurs sur cet aspect que nous allons nous pencher aujourd'hui. Comment bien insonoriser un espace de télétravail afin d'y retrouver une tranquillité et d'éviter de déranger les autres habitants lors de rencontres ou d'appels professionnels.

Voici donc quelques trucs pour travailler en toute quiétude de la maison:

1. Définissez clairement votre espace de travail. Si vous désirez insonoriser adéquatement un espace pour créer un coin où vous concentrer, il est primordial de définir où ira votre bureau. Il est évident qu'un coin d'une pièce sera plus facile à insonoriser, en bénéficiant de murs présents, qu'au centre comme sur une table de cuisine ou de salon.
2. Pensez utiliser des matériaux insonorisant tout autour de cette zone. Des matériaux comme le gypse, les panneaux acoustiques et les rideaux de tissu peuvent faire un excellent travail pour insonoriser votre espace.
3. Portez une attention particulière au plancher. C'est inévitable, pour être confortable vous devez ajuster votre chaise correctement. Puisque nous sommes plus stationnaires en télétravail, on recommande également de se lever régulièrement pour se dégourdir. Pour éviter d'importuner les autres habitants avec ce bruit récurrent, on choisit un revêtement de sol



un peu plus souple, un protecteur de plastique ou une carquette sous la chaise pour absorber le son. Si vous avez des voisins en-dessous, assurez-vous que l'acoustique est adéquate et non seulement sous votre espace de travail. On parle dans ce cas d'assemblage plancher-plafond. Notre service AcoustiCONDO se spécialise dans l'analyse d'assemblages plancher-plafond et pourrait vous aider à déterminer la performance acoustique de votre espace de travail.

4. Pour ce qui est du plafond, il existe, tout comme pour les murs, des tuiles acoustiques insonorisant. Cela crée une ambiance feutrée et absorbe le son.
5. Optez pour la déco. En général, la décoration, particulièrement si faite de mousse ou de tissu, absorbera les ondes sonores et réduira la réverbération ce qui aura tendance à atténuer le bruit. Bref, courez vers votre boutique de déco préférée, vous y ferez sûrement quelques trouvailles.

Dans tous les cas, vous pouvez vous assurer que votre espace de travail soit bien insonorisé, tant pour vous que pour les autres, mais il est primordial de s'assurer, à la base, que l'ensemble de votre habitation soit insonorisé adéquatement pour vous et les voisins. Si vous songez à rénover un condo avec un bureau à domicile, n'hésitez pas à prendre contact avec notre équipe AcoustiCONDO. ○

DARGIS

DEPUIS 1965

APRÈS-SINISTRE & NETTOYAGE



**RÉNOVATION &
MISE AUX NORMES**



DÉCONTAMINATION

SERVICE D'URGENCE

24 / 7

Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773
www.groupedargis.com

L'importance de bien planifier l'exécution de vos grands travaux ?



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur de projet
ProTech IB

Depuis les dernières quelques années, les entreprises du domaine de la construction sont débordées par une demande croissante et un manque de corps de métiers qualifiés. On entend très souvent que les administrateurs de syndicats de copropriété font face à une pénurie de fournisseurs pour l'exécution de leurs projets d'entretien ou de remplacement.

Il faut savoir qu'au Québec plusieurs travaux sont dépendants de la température, comme les travaux de toiture. De plus, la saison de travail est souvent limitée entre six et huit mois (d'avril à novembre). Pendant cette période, il faut déduire toutes les journées de pluie, les fins de semaine et les vacances de la construction.

Les entrepreneurs qui doivent composer avec les fréquents changements de température vont généralement commencer à remplir leur carnet de projets bien avant le début du printemps, souvent pendant l'hiver ou même l'automne précédent. Lorsque le début de la nouvelle saison arrive et que les chantiers se mettent en branle, plusieurs entrepreneurs ont déjà huit à douze semaines de travail déjà planifié. Par la suite, les nouvelles demandes de travaux font face à un délai d'exécution plus important et de hausses des prix. Au fur et à mesure que la saison avance, la situation se détériore. Certains entrepreneurs ne retournent même pas les appels ou répondent simplement qu'ils ne peuvent pas soumissionner et d'autres soumissionnent en gonflant leur prix de plus de 20% voire même 50% pour ne pas obtenir le contrat ou accepter de le faire au double du profit normal. C'est une situation récurrente qui ne semble pas être à la veille de se corriger.



Que peut-on faire pour améliorer nos chances de réaliser nos projets dans le délai requis?

Si l'on tient compte des contraintes de l'offre, de la saisonnalité et de la période disponible pour faire exécuter les travaux, il faut mieux s'adapter pour améliorer nos chances de les exécuter au moment prévu.

Généralement, on conseille de planifier ses travaux au moins un an à l'avance. Si vous prévoyez faire préparer des plans et devis (ce qui est fortement recommandé), assurez-vous de communiquer avec votre professionnel à l'été ou tôt l'automne. Le meilleur temps pour aller en appel d'offres est en décembre ou janvier. C'est la période tranquille pour la plupart des entrepreneurs et ils sont plus disponibles et réceptifs pour répondre à vos demandes. Si vous avez fait préparer des plans et devis, il sera plus facile pour eux de répondre à votre demande de soumission et vous serez en mesure de comparer des pommes avec des pommes.

L'autre avantage est que vous êtes susceptibles d'obtenir de meilleurs prix, car les entrepreneurs veulent avoir un carnet de projets bien garni pour commencer la nouvelle saison.

Bien qu'on ne puisse pas contrôler l'offre et la demande, on peut améliorer ses chances en planifiant mieux ses travaux. ○

parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL
ET DÉSINFECTION

*Offrez-vous un milieu de vie
propre, sain et sécuritaire!*

Des services de haute qualité
réalisés par nos experts
à la fréquence de votre choix

À LA
SEMAINE

AUX DEUX
SEMAINES

AU
MOIS

À
L'OCCASION*

*Grand ménage, déménagement, ménage de printemps et plus!

Assurances responsabilités
Procédures de travail strictes et établies
Constance de qualité
Respect du jour de ménage
Respect de l'entente de service

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE
ESTIMATION GRATUITE
ET SANS ENGAGEMENT

1.844.448.2892 | info@parfaitmenage.net

Pour plus d'information, visitez notre site Web
parfaitmenage.net



EXPO condo.ca

Exposition virtuelle

CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ

COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ

Les **CONDOS**Week-end



ExpoCondo.ca

La perception des charges communes : la réalité d'une gestion qui gagne à être améliorée



Par Jean Salvador
Président d'Otonom Solution

En tant qu'administrateur de votre syndicat de copropriété ou gestionnaire de copropriété, vous vous attendez à ce que les copropriétaires paient les charges communes (frais de condo et contribution du fonds de prévoyance) à temps et de façon récurrente, ce qui est tout à fait normal et logique. Sauf que la réalité peut, certaines fois, présenter des exceptions qu'il faudra anticiper pour mieux les gérer.



En effet, se retrouver face à des situations complexes concernant la perception des charges communes comme des retards ou encore un refus ou absence de paiement est un des différends les plus courants en copropriété et le contexte actuel de la Covid-19 ne fait que rendre ce problème plus épineux.

Comment se gère aujourd'hui la perception des charges communes? et quel est le moyen le plus adapté à la copropriété?

Portrait des options possibles en matière d'encaissement

Il y a 3 principaux moyens de perception des charges communes : les chèques (postadés ou autres), paiement direct

(Virement interac ou service de transfert bancaire) et prélèvements pré-autorisés qu'on appelle aussi les dépôts directs. Le moyen de paiement peut être suggéré dans une clause dans la déclaration de copropriété en précisant le montant exacte des charges.

Les chèques

- Une perte de temps considérable : L'encaissement des chèques représente une vraie perte de temps que ce soit en se déplaçant à la banque et ou en essayant de les encaisser avec son téléphone. Si le syndicat ou le gestionnaire de copropriété gère un nombre élevé de portes et qu'il souhaite choisir ce mode de paiement, il faudra envisager d'avoir une machine d'imagerie de chèque qui peut encaisser jusqu'à 100 chèques/minute depuis votre bureau, selon le fournisseur de paiement.
- La complexité de gestion lors d'erreur dans les chèques : Si un chèque comporte une erreur, vous pouvez demander d'arrêter le paiement afin que le chèque ne soit pas encaissé, mais toutes les institutions financières n'offrent pas un service d'«arrêt de paiement». Vous devez en plus payer des frais pour ce service.

Si le copropriétaire fait une erreur dans le nom du destinataire, votre chèque sera automatiquement rejeté. Si vous utilisez la machine imagerie de chèque vous n'aurez pas ce problème. "Aucun chèque ne sera rejeté s'il y a une typo dans le nom du destinataire, c'est un des avantages d'un service d'imagerie de chèques.

- **Diminuer les risques de contaminations**
Avec le contexte actuel du Covid-19, il est fortement recommandé d'éviter les manipulations de chèques et les déplacements aux banques
- **Un moyen de paiement de plus en plus obsolète et non écologiquement responsable** :
La génération des milléniaux (18-34 ans) et les prochaines

générations à venir et les personnes éco-responsables, n'utilisent presque plus les chèques comme moyens de paiement. Nous allons vers de moins en moins de papier afin de diminuer les déchets et protéger notre planète. Nous devons tous être de plus en plus éco-responsables.

Le virement Interac :

C'est le moyen de paiement qui est le plus plébiscité par les gens surtout les plus jeunes. En effet, faire un virement Interac garantit une certaine liberté au copropriétaire sans l'engagement à long terme. Mais ce moyen de paiement représente un inconvénient pour les syndicats et les gestionnaires de copropriété. Étant donné que le copropriétaire a un geste à faire chaque mois, le risque de retard peut être élevé et commence donc les relances interminables.

Pourquoi ne pas opter pour des dépôts directs comme moyen d'encaissement des charges communes?

De plus en plus de syndicats et gestionnaires de copropriété ont choisi d'automatiser les frais de condo et de simplifier leur quotidien.

Dans la déclaration de copropriété, vous pouvez désormais offrir l'option de faire des dépôts directs, à vos copropriétaires ou avoir une nouvelle entente de paiement avec vos copropriétaires actuels. Les copropriétaires tirent aussi des avantages, ils n'ont plus rien à faire, ils ne se préoccupent plus de faire les paiements chaque mois et ils économiseront les frais de chèques.

Pour les syndicats et les gestionnaires de copropriété, vos premiers du mois deviennent tellement simples et vous gagnez du temps et de la tranquillité. « Lors du premier du mois, tous vos paiements arrivent en même temps, vous n'avez absolument plus rien à faire. En cas de manque de fonds dans le compte du copropriétaire, le syndicat ou le gestionnaire est avisé généralement dans les 48h ouvrables. Donc, il n'a pas à faire des suivis » déclare Jean Salvador, Président chez Otonom Solution.

Alors, qu'attendez-vous pour passer aux dépôts directs? ○

Urgent besoin de main-d'œuvre qualifiée?

Faites appel à PROPRET, pour vos remplacements de personnel!

IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

PROPRET, entreprise d'économie sociale : une solution souple, adaptée et écoresponsable.



PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

propret.org • 514 279-3627



VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
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.

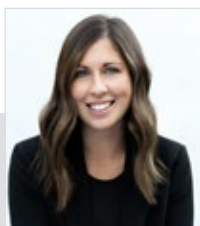
Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



Rentabiliser son budget d'aménagement paysager : plus qu'une question d'entretien régulier



Par Jessica McGee
Gestionnaire de comptes
Services Paysagers Dominique Filion
www.dominiquefilion.ca/coproprietes

Un aménagement paysager qui perdure et qui déploie ses attraits de manière optimale n'est pas toujours facile à maintenir pour les propriétaires de condos. Ces derniers, qui investissent souvent de bons budgets dans leur aménagement, sont parfois déçus des résultats après un certain temps. La vérité, c'est qu'il existe bien d'autres facteurs que l'entretien régulier pour assurer la pérennité de son aménagement paysager. Voici trois facteurs principaux qui peuvent optimiser à la fois votre budget et la longévité de votre aménagement.

Un aménagement stratégique, dès les premières esquisses

Les architectes paysagistes sont au premier plan d'un aménagement rentable. Ce sont eux qui pensent aux endroits favorables pour vos végétaux, à la qualité des matériaux choisis et aux diverses fonctionnalités de votre aménagement. Peu importe sa nature, chaque composante doit faire l'objet d'une réflexion qui tient en compte plusieurs critères : entre autres, votre budget d'aménagement et votre budget d'entretien. Il est avantageux d'opter pour un tout intégré en un seul projet afin de profiter d'un aménagement durable. Chaque département ; de la conception à l'entretien, joue un rôle clé dans la création d'une solution dont vous serez satisfait à tous les niveaux.

Le facteur évolutif de votre aménagement

Au Québec, c'est peu dire que les saisons jouent sur la longévité des aménagements paysagers. Non seulement les végétaux, mais aussi les composantes architecturales comme les structures de béton, etc., sont assujettis aux aléas de dame



nature. Un aménagement rentable, c'est un aménagement qui évolue de sorte à minimiser les impacts environnementaux le plus possible. Les professionnels les plus avisés sélectionnent les emplacements pour chaque composante dans le but de prolonger leur durée de vie. Lorsque vous remettez un tel projet entre les mains d'une compagnie d'aménagement, il s'avère donc essentiel d'obtenir de l'information à ce sujet. Comment ? En posant les bonnes questions et en développant un lien de confiance durable avec votre fournisseur de services.





Trop souvent, nos clients potentiels vont voir ailleurs pour une question de prix. Toutefois, s'arrêter au prix à cette étape est une erreur qu'ils finissent par regretter. L'offre de service la plus avantageuse, à première vue, est rarement celle que vous devriez choisir. En effet, les équipes moins expérimentées, qui peuvent se permettre de charger à bas prix, offrent rarement un service qui optimisera la durée de votre aménagement paysager. À long terme, ce choix finit toujours par coûter plus cher, sans compter qu'il peut générer certaines frustrations pour les syndicats de copropriétés.

Une équipe de spécialistes de l'entretien

Puisque les aménagements paysagers en condo peuvent occuper de grands espaces, bénéficier d'une équipe d'experts en entretien qualifié est indispensable. Autrement dit, si une seule personne assume l'entretien d'un tel aménagement, il faut vous poser des questions. Souvent, un entretien bien effectué se voit une question d'effectifs disponibles auprès de votre conseiller paysagiste. D'ailleurs, de nombreuses tâches relatives à l'entretien nécessitent la plupart du temps un travail d'équipe. Pour assurer que chaque visite soit optimale, veiller à demander à ce que soient bien harmonisées les compétences des spécialistes au sein des équipes d'entretien. Optez pour un service où rien n'est laissé au hasard selon les règles de l'art.



Pour en savoir plus sur le choix le plus sensé en termes d'entretien rentable, n'hésitez pas à nous contacter. ○

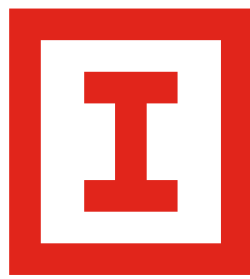
DOMINIQUEFILION.CA

RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

10, rue Notre-Dame Est, 4^e étage, Montréal (Québec) H2Y 1B7
Téléphone : 514 395-2483 • Télécopieur : 514 392-7766

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca



INTO

Entretien et inspection d'équipements



Notre équipe hautement qualifiée de mécaniciens professionnels spécialisés, offre un service complet d'entretien et d'inspection prompt et rigoureux afin que vos équipements sont en parfait état et conformes aux normes en vigueur.

- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

Équipements de sécurité de travaux en hauteur



PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

- Protection individuelle et collective contre les chutes
- S'installe sur des édifices existants en voie de rénovation ou des nouvelles constructions
- Liberté de mouvement et de déplacement pour les ouvriers en toute sécurité
- Possibilité de munir les structures de systèmes de limiteur de déplacements pour un niveau de sécurité accru.



PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

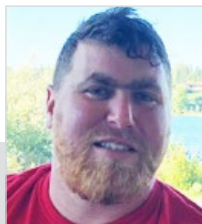
- Esthétique
- Léger (fait en aluminium)
- Polyvalent
- S'installe sans affecter la membrane d'étanchéité du bâtiment
- Autoportant
- Installation facile et rapide
- Produit conforme et certifié CNB

BOSSOIR • CABINE DE TOIT • LIGNE DE VIE • LIGNE D'AVERTISSEMENT • SYAM

514 385.4686

INTOINC.COM

Toitures et l'hiver : quelques trucs pour prévenir les risques d'infiltration d'eau



Par Jean-François Blais
Gestion Defcor inc.

Le revêtement des toitures est soumis à différentes conditions climatiques durant nos hivers rigoureux. En période hivernale les journées de redoux, responsables de la fonte des neiges et de la glace, favorisent l'accumulation d'eau sur votre toiture. Ces situations sont la principale cause pour la majorité des infiltrations d'eau provenant de votre toiture causant souvent d'importants dommages. Voici mes recommandations de travaux à exécuter en période automnale et à planifier durant l'hiver :

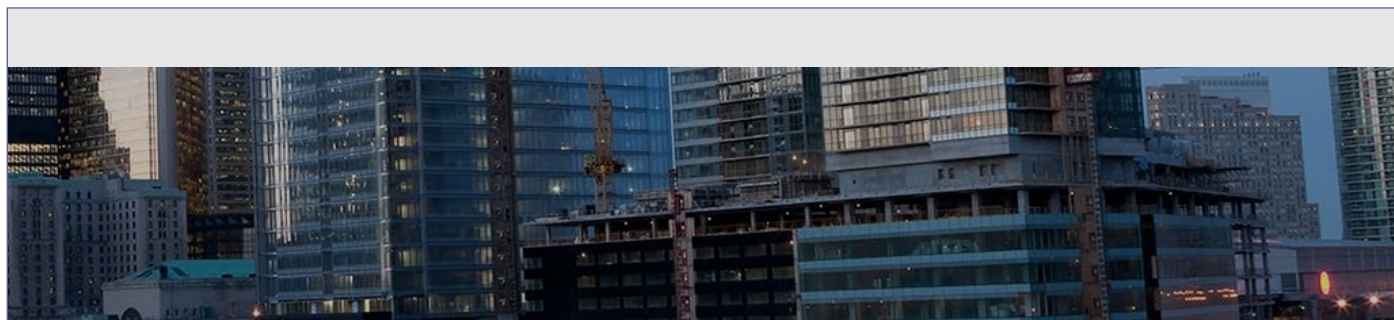
1. Nettoyage des drains
2. Retirer les débris contrôler



3. Entretien hivernal des drains
4. Inspection du revêtement de toiture

Nous offrons le service d'entretien des drains pour la période hivernale.

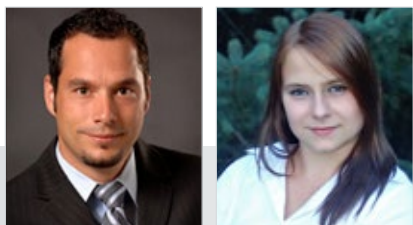
Bonne Automne ! ○



Groupe
McINTOSH PERRY
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

1.888.348.8991 • www.mcintoshperry.com

Avez-vous une copie de vos plans de construction dans vos dossiers ?



Par Patrick Gautreau, directeur technique
et Jessica B. Galarneau, Chargée de projets, Nivoex

Dans le cadre de notre travail, il n'est pas rare de n'obtenir aucune copie des plans de construction ou une version complète. Cela est encore plus fréquent lorsque nous inspectons de plus vieilles constructions. Pourtant ce « livre de recettes » découlant de la conception de votre immeuble devrait faire partie des premiers documents à avoir dans vos dossiers. Voici quelques trucs afin d'en acquérir une copie.



Comment les obtenir

Dans le cas de bâtiments neufs ou récents, il vous suffit généralement de contacter le promoteur ou le constructeur pour obtenir votre copie des plans. Ces derniers devraient normalement les avoir déjà acheminés, mais il se peut qu'ils se soient égarés dans les diverses correspondances. Ils sont néanmoins tenus de les fournir.

Dans le cas d'immeubles existants et plus âgés, cela peut se compliquer. Si le promoteur ou le constructeur initial n'existe plus, vous devrez alors vous tourner vers la municipalité qui, normalement, détient une copie des plans pour le permis de construction. Cette démarche requiert de vous adresser à la Division de l'urbanisme ou au Service des permis, selon le cas.

Un délai pour l'obtention est de rigueur et il faudra s'attendre à payer des frais minimaux.

Il arrive parfois que la Ville ne retrouve pas de plans dans ses archives ou que la version ne corresponde pas tout à fait à votre projet. Une nouvelle option vous permettra peut-être de les acquérir.

Nouveauté de la loi 16 : Accès aux plans via les concepteurs

Depuis longtemps, il était difficile, voire impossible, d'obtenir la copie des plans auprès des concepteurs (architectes, ingénieurs), car le syndicat de copropriété ou ses représentants n'étaient pas le client initial qui avait octroyé (et payé) pour

mandater ces professionnels. Ceux-ci étaient alors contraints déontologiquement au « secret professionnel ».

L'arrivée récente de la loi 16 modifiant le Code civil du Québec (adopté le 5 décembre 2019) lève cette forme de voile déontologique pour permettre dorénavant au syndicat de copropriété de s'adresser directement aux concepteurs des plans et devis :

« 1083.1. Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande. »

Copie papier ou électronique

Détenir de nombreux rouleaux de plans de grandes dimensions demeure ardu pour la consultation. De plus, ils sont souvent difficiles à entreposer sans risquer de les endommager, sinon de les perdre. Surtout, vous aurez fréquemment à les transmettre à diverses circonstances dans le cadre de soumissions, d'expertises, d'évaluations aux fins d'assurance, d'études pour fonds de prévoyance, etc. Ainsi, nous vous suggérons d'investir afin de les faire numériser auprès de certains magasins à grande bannière ou plus spécialisés (fournisseurs de service d'impression) qui offrent ce type de service. Vous serez récompensé pour cet effort !

Le nombre de pages et de catégories de plans variera selon le type et la complexité du projet. Les plans les plus courants à avoir à votre disposition sont :

- Plans d'architecture
- Plans de structure
- Plans de mécanique (plomberie, ventilation, chauffage) et électriques

Finalement, ne soyez pas surpris si vos plans ont des disparités avec l'existant, car les versions « tel que construit » sont malheureusement rarement produites.

Pour toutes questions ou des informations, consulter le www.nivoex.com ○

LES REGISTRES COPRO

**La tranquillité d'esprit
pour la création et
la mise à jour de
votre registre de
copropriété assurée
par une équipe de
professionnels du droit.**

5266 boul Saint-Laurent, Montréal
438 394-6151 | copro.ca



Détecte. Protège. Prévient.

Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance *



*Informez-vous auprès de votre assureur

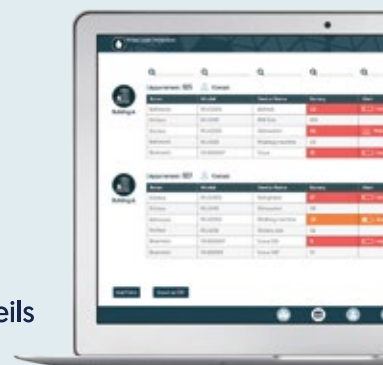


La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins

Plateforme de gestion professionnelle

- Envoie d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture ou fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entière du réseau d'appareils



sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com/Sedna | 1 855-741-7701

 **Conçu au Québec**



Quatre solutions pour installer des bornes de recharge en condo



Par Sylvio Proteau, Président
Bornes Électriques Québec

Si vous êtes propriétaire d'une voiture électrique et que vous habitez en condo, probablement que vous souhaitez-vous faire installer une borne de recharge. De nos jours, les propriétaires de condos ou d'immeubles à logements ont tout avantage à se munir de bornes de recharge puisque le marché des voitures électriques ne fera que continuer sa forte croissance. L'ajout de bornes de recharge pour les condos offre donc une belle valeur ajoutée et un investissement rentable. Vous souhaitez procéder à l'installation d'une ou de plusieurs bornes de recharge? Découvrez quatre solutions avantageuses pour être bien branché.

1. La solution DCC Condo

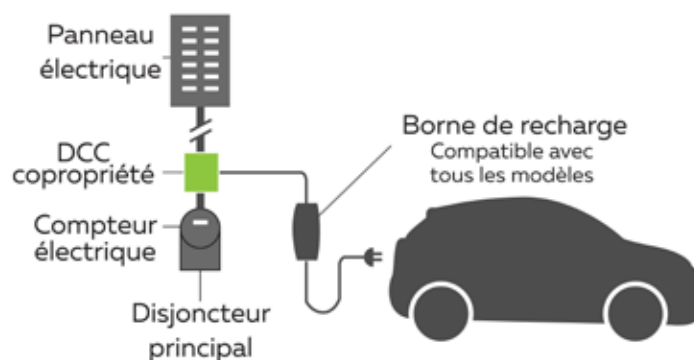
Si vous souhaitez installer une borne de recharge pour votre usage personnel, la solution DCC saura répondre à vos besoins. Ce système de contrôle de charge sert à éviter les surcharges de votre panneau électrique souvent limité à 100A dans les logements et condo.

Cette solution individuelle vous permettra de recharger votre véhicule électrique avec une borne qui sera branchée sur votre propre compteur d'Hydro-Québec. Vous pourrez donc faire installer une borne de recharge de niveau 2 de votre choix ainsi qu'un contrôleur de charge DCC Condo selon le Code national du bâtiment. Si vous optez pour cette option, ce sera à vous d'assumer les coûts liés à l'achat et à l'installation de la borne de recharge.

Les avantages de la solution DCC Condo :

- Solution individuelle à coût abordable
- Aucun investissement commun requis pour les copropriétaires
- Facturation faite directement sur le compte d'Hydro-Québec
- Facile d'installation
- Compatible avec tous les modèles de bornes de recharge

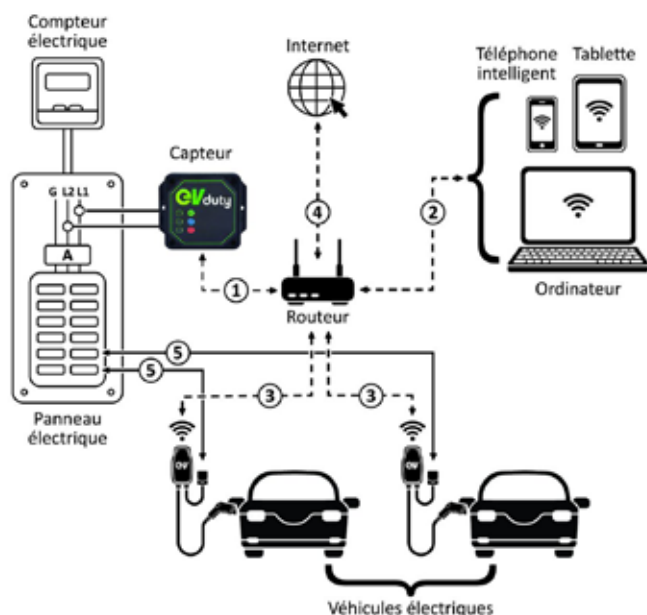
INSTALLATION TYPIQUE D'UNE UNITÉ



2. La solution de système de capteur de courant EVduty EVCCS

Toujours dans une optique d'usage personnel, la solution d'EVduty vous donnera un rendement optimal lors de votre recharge. Tout comme le DCC, cette solution vous permet également de recharger votre véhicule électrique avec une borne qui sera branchée sur votre compteur d'Hydro-Québec.

Ce système de contrôle de charge permet également d'éviter les surcharges de votre panneau électrique. Vous respecterez ainsi les normes en vigueur du code du bâtiment. Cette solution est seulement compatible avec les bornes de recharge EVduty. Il n'est donc pas possible d'opter pour la borne de votre choix.



Puisque c'est pour un usage personnel, vous devrez assumer les coûts de l'achat et de l'installation de la borne de recharge.

Les avantages du système de capteur de courant EVduty :

- Solution individuelle à coût abordable
- Aucun investissement commun requis pour les copropriétaires
- Facturation faite directement sur le compte d'Hydro-Québec
- Facile d'installation
- Système de délestage efficace qui a comme qualité de diminuer la vitesse de recharge sans jamais l'interrompre

3. La solution de recharge en réseau

Si vous êtes propriétaire de plusieurs condos ou immeubles à logements et que vous souhaitez rendre la recharge disponible à vos locataires, la solution de recharge en réseau est parfaite pour votre projet.

Cette solution permet l'accès à une borne de recharge à chaque personne souhaitant recharger son véhicule à sa place de stationnement. De cette façon, les bornes de recharge peuvent être facilement installées et assignées. Une solution de facturation complète permet à chacun de payer ses frais de recharge et aussi de contrôler l'accès afin de s'assurer que les autres ne peuvent pas utiliser leur borne de recharge. En ce qui concerne la facturation, c'est le syndicat ou le propriétaire qui établit une tarification à l'utilisation ou un coût de location mensuel.

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment
consultek@CGOcab.ca
844 841-0098

Certificat d'état d'immeuble - Fonds de prévoyance / Loi 16 • Inspection des Façades / Loi 122
Préparation de documents d'appel d'offres / Travaux d'entretien • Gestion et contrôle de la qualité des travaux

Avec la recharge en réseau, c'est le syndicat de copropriété qui assume l'investissement des infrastructures électriques et les coûts pour l'achat et l'installation des bornes. L'investissement est donc remboursé par la facturation aux propriétaires ou aux locataires qui utilisent le service de borne de recharge.

Les avantages de la recharge en réseau :

- Modèle utilisateur-payeur
- Service facturable aux copropriétaires par le syndicat ou le gestionnaire immobilier
- Constitue une source de revenus
- Système d'information : contrôle d'accès, rapport d'utilisation et facturation
- Nécessite moins d'espace dans la salle électrique que les systèmes DCC et EVCCS
- Utilisateur unique

4. La solution de recharge communautaire

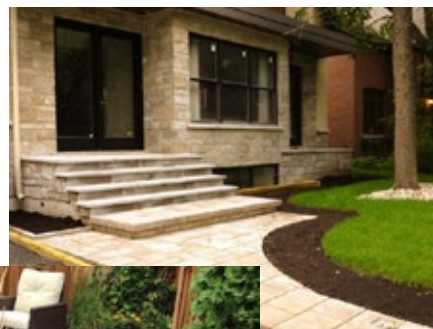
La solution de recharge communautaire consiste à installer une ou plusieurs bornes de recharge dans les stationnements communs d'un édifice. Il s'agit encore une fois d'un système utilisateur-payeur, mais cette fois une plus petite quantité de bornes peuvent être installées puisque ces bornes seront utilisées par plusieurs usagers. Vous économiserez ainsi sur les frais d'installation électrique.

Les avantages de la recharge communautaire :

- Modèle utilisateur-payeur
- Paiement à la borne par l'utilisateur
- Constitue une source de revenus
- Système d'information : contrôle d'accès, rapport d'utilisation et facturation
- Permet un plus grand nombre d'utilisateurs sur de plus petite infrastructure
- Frais d'installation réduits
- Utilisateurs multiples

Peu importe la solution choisie pour l'achat et l'installation de bornes de recharge pour condos, il est possible d'obtenir une subvention qui couvrira jusqu'à 50 % des dépenses admissibles. N'oubliez pas que l'installation d'une borne de recharge doit être faite par un électricien certifié. ○

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



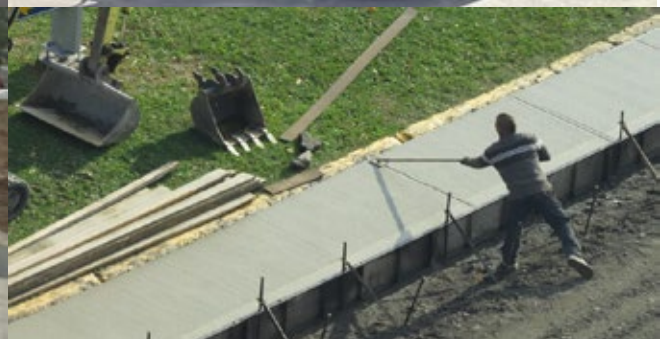
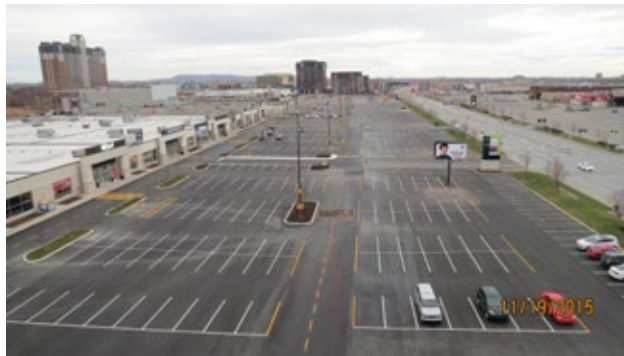
Un travail Excellent • pour d'Excellents résultats
A job well done • is an Excellent job



Asphalte • Pavé-uni • Béton • Scellant • Marquage de ligne

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

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 15 ans d'expérience dans la nouvelle construction, la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages. Licence RBQ : 8360-5220-01



Appelez-moi pour vos estimations gratuites ! Votre conseiller en pavage : Anthony Pradel ligne directe 514-839-1314
par courriel anthony@excellentpavage.ca ou visiter notre site web au : www.excellentpavage.ca

Rénover un toit plat



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.



Quel type de toit plat choisir pour votre rénovation?

Pour la réfection d'un toit plat sur la Rive-Nord et à Montréal, il existe sur le marché plusieurs possibilités. Entre le multicouche et les différentes membranes, il peut cependant être difficile de faire un choix éclairé.

Beaucoup de gens choisiront le revêtement pour leur toit plat uniquement en fonction du prix alors qu'il faut plutôt prendre le temps de bien analyser les différentes options.

Membranes EPDM, TPO et élastomère : laquelle choisir?

Les membranes **EPDM** et **TPO**, fabriquées à base de caoutchouc synthétique, et la membrane **élastomère** proposent toutes les trois **des avantages qui sont des plus intéressants pour votre toit plat**.

La membrane élastomère

Proposant un éventail d'avantages à surveiller, la **membrane élastomère** est reconnue pour sa **durabilité (de 30 à 35 ans)**, sa **grande résistance aux intempéries** et à l'**humidité**, son **entretien facile** (elle peut être réparée, peu importe la météo) ainsi que pour son **côté très esthétique** (la membrane blanche gagne en popularité!). Elle est de plus en plus **prisée** pour les toits plats.



La toiture multicouche

Composée de plusieurs papiers-feutres imbibés d'asphalte et recouverts de gravier, la toiture multicouche demeure un choix **très abordable** pour votre toit plat. Revêtement **durable (entre 20 et 25 ans)**, il demandera toutefois à être inspecté annuellement afin de s'assurer que le gravier couvre adéquatement l'asphalte. **Facilement réparable**, la toiture multicouche **a su conserver sa popularité au fil des années**.



La membrane TPO

Fixée mécaniquement, la **membrane TPO** représente un choix **économique** pour votre toit plat grâce à sa **pose sans colle**. Aussi, puisqu'elle peut être **de couleur blanche**, les rayons UV s'y refléteront, **réduisant ainsi les coûts de la climatisation** en été.

La membrane EPDM

En ce qui a trait à la **membrane EPDM**, elle est **entièrement recyclable**, peut être posée **par-dessus la vieille toiture d'asphalte** de votre toit plat et a **une énorme résistance aux intempéries**. Tout **comme la membrane TPO**, la membrane EPDM **résistera aux déchirures et aux perforations**. Elle demeure le choix parfait pour les gens ayant un **grand souci écologique**. ○



L'expérience fait la différence.



- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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

NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection
- Expertise légale
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Formation et conférence

nivoex.com



Détecter une fuite d'eau, c'est bien. La gérer de façon optimale, c'est mieux !



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDéTECT inc.

Votre décision est prise : vous allez protéger votre immeuble en copropriété contre les dégâts d'eau en y installant des systèmes de détection et d'arrêt des fuites d'eau.

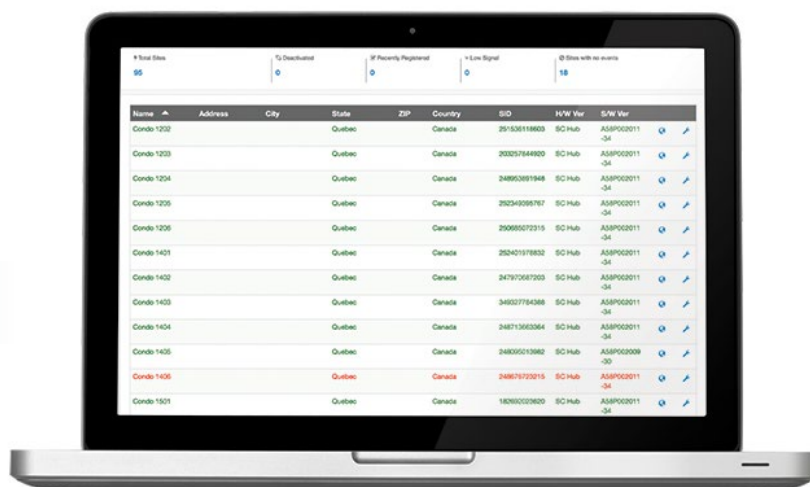
Vous devez maintenant vous assurer de vous procurer un système optimal, c'est-à-dire une installation qui vous permettra d'agir de façon proactive dès le signalement d'une fuite.

Si vous avez choisi un système qui ferme la valve d'entrée d'eau en cas d'alarme plutôt que de simplement signaler les fuites, vous avez déjà fait un grand pas dans la bonne direction. Mais vous pouvez faire encore mieux. Comment ? En optant pour un système doté d'outils de gestion performants.

Une fuite a été détectée... Et après ?

Une fuite a été détectée et stoppée. Ensuite ? Vous devez vous assurer qu'il y a une intervention rapide sur place après toute détection d'eau. Cette démarche permet non seulement d'évaluer les dommages et d'effectuer les réparations qui s'imposent, mais aussi de s'assurer qu'aucune autre fuite n'est en train de se préparer.

Une telle intervention est impossible si la fuite n'est pas signalée aux personnes qui sont en mesure d'intervenir. Dans la plupart des cas, il s'agira du copropriétaire, mais est-il toujours en mesure d'agir rapidement ? Dispose-t-il d'une application qui lui permettra de recevoir l'alerte sur son téléphone cellulaire lorsqu'il est absent ? Le cas échéant, l'a-t-il bien télé-



Un précieux outil de gestion : le portail qui donne accès à tous les systèmes de l'immeuble et permet de rapidement vérifier l'état de chaque système.

chargée ? Son téléphone intelligent est-il à sa portée ? Certains copropriétaires ne possèdent même pas un tel appareil. Il arrive aussi que le copropriétaire reçoive l'alerte pendant qu'il se trouve à l'extérieur du pays.

Voilà pourquoi il faut un système doté d'outils de gestion pouvant aviser, en toutes circonstances, les personnes qui ont la responsabilité d'assurer l'intégrité de l'immeuble et qui sont en tout temps aptes à intervenir rapidement. Si le copropriétaire n'est pas en mesure d'agir, les personnes désignées pourront le faire à sa place.

Par conséquent, il est important d'insister auprès de tous les copropriétaires pour que tous les systèmes de détection de fuites d'eau, sans exception, puissent transmettre l'ensemble des alarmes aux responsables de l'immeuble. C'est seulement dans ce cas que ceux-ci pourront intervenir rapidement et limiter les dégâts.

Certains copropriétaires peuvent s'opposer en soutenant que la transmission automatique des alarmes survenues dans leur domicile ne respecte pas leur droit à la vie privée. Le cas échéant, il sera important de leur expliquer que ce n'est pas le cas. Il faut alors en effet leur rappeler que, selon l'article 1073 du Code civil du Québec, « le syndicat de copropriété a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. »

Suivez les signalements de près

Les outils de gestion des alarmes qui permettent au syndicat de recevoir toutes les alarmes présentent l'avantage additionnel de préserver la qualité de l'immeuble.

Après avoir installé des systèmes dans plus de 2000 propriétés, notre équipe constate en effet que le nombre de fuites signalées une fois une installation terminée dépasse très souvent — et largement — le nombre de fuites constatées et signalées avant l'installation. Que faut-il en conclure ? Tout d'abord, que bon nombre de fuites passaient auparavant inaperçues. Mais aussi, que beaucoup n'étaient pas signalées au syndicat...



L'application pour téléphones intelligents et tablette permet de suivre les activités de tous les systèmes en temps réel.

Imaginons qu'un copropriétaire laisse couler son robinet d'évier pendant qu'il répond à un appel téléphonique qui s'éternise... Lorsqu'il constate que son évier a débordé, il éponge tout bonnement le dégât. Il ne se rend pas compte que le mal est probablement déjà fait. Une quantité d'eau est peut-être en effet restée sous le sous-plancher ou s'est infiltrée dans une fissure... Elle pourra poursuivre sournoisement

son chemin sur plusieurs étages en provoquant, à la longue, l'apparition de moisissures nuisibles à d'autres occupants.

Or, les dommages progressifs qui pourraient être constatés des semaines, voire des mois après la fuite initiale ne seront pas assurés. En effet, il ne s'agira pas d'un sinistre « soudain et accidentel », ce qui correspond aux deux critères appliqués par les assureurs dans leur évaluation de l'admissibilité d'une demande d'indemnisation.

Quand on installe un système doté d'outils de gestion au service du syndicat ou du gestionnaire de l'immeuble, ce genre de fuites ne peut plus passer inaperçu. Les responsables de l'immeuble en sont informés dès qu'elles surviennent. Ils peuvent alors réagir, évaluer l'étendue des dégâts et faire effectuer par le copropriétaire les réparations qui s'imposent ou les planifier à sa place, s'il est absent.

Les outils de gestion que nous proposons prennent plusieurs formes. Ils sont utilisables au moyen d'une application pour téléphones intelligents et tablettes, fournie sans frais.

De plus, notre entreprise livre à la fin de chaque chantier une tablette Samsung Galaxy capable de recevoir les quatre types de signaux transmis par les systèmes :

1. détection d'eau et fermeture de la valve ;
2. d'un danger de gel à 5 °C ;
3. perte de communication avec un détecteur qui aurait été transporté à l'extérieur du champ de protection du système ;
4. pile faible.

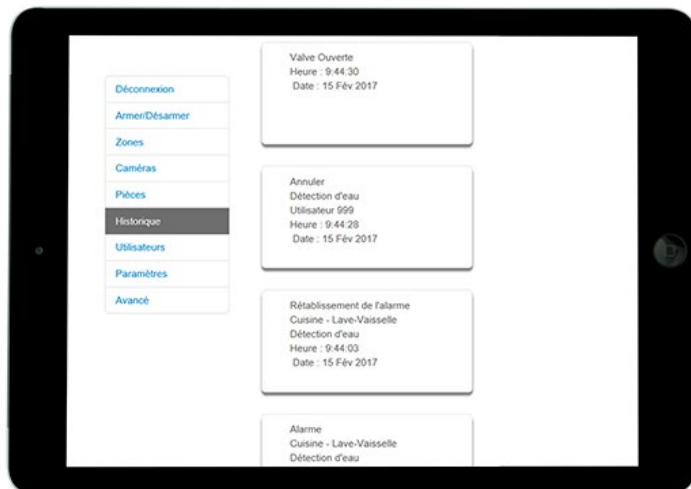
Un portail accessible de tout ordinateur montre l'ensemble des systèmes et permet de voir d'un coup d'œil l'état de chacun.

Autre atout de taille : une fonction permet de garder un historique des 1000 derniers événements liés à chaque système.

Une centrale de surveillance

De nombreux syndicats de copropriété gèrent eux-mêmes leur immeuble par l'entremise de copropriétaires bénévoles.

Comme ceux-ci consacrent déjà beaucoup de temps à la gestion au quotidien, la gestion des alertes générées par un système de prévention de dégâts d'eau représente une tâche additionnelle qui peut devenir ardue.



Y a-t-il eu détection? Le test journalier automatique s'est-il fait? L'historique de chaque système est accessible par l'entreprise de l'application mobile et du portail.

Dans certains cas, la société de gestion de l'immeuble préfère ne pas gérer directement la réception des alarmes et la communication nécessaire qui s'ensuit.

La solution par excellence est alors de recourir aux services d'une centrale de surveillance, qui traite les alarmes sur-le-champ jour et nuit, 7 jours par semaine. Une centrale efficace offrira les services suivants :

- réception de toutes les alarmes;
- communication avec les copropriétaires et l'administration de l'immeuble;
- production de rapports d'activité périodiques.

Ce service fait l'objet de frais mensuels, généralement appliqués à chaque logement.

Bref, il est important de choisir un système de détection de fuites d'eau qui a fait ses preuves. Il est tout aussi important de le doter d'outils de gestion qui décupleront son utilité et son efficacité. ○

Asphalte
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com



- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



C E T S'OCCUPE de tout

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.



CET Distribution inc.
Composantes Électriques & Technologiques
www.cetdistribution.ca

Jean-Pierre Huppé
(438) 822-1210
jphuppe@cetdistribution.ca

L'automne est arrivé ! Préparez dès maintenant votre pelouse pour l'an prochain



Par Jacques Cardinal
Équipe Pro-Vert

Saviez-vous que l'automne est le moment idéal pour préparer votre pelouse pour l'an prochain?

Voici des soins bénéfiques recommandés pour l'automne :

1) Nourrissez votre pelouse.



L'automne est le moment idéal pour fournir à votre pelouse tous les nutriments dont elle a besoin. Bien que la pousse de l'herbe ralentisse à mesure que les températures chutent, les racines continuent de croître. Il est crucial d'épandre un engrais de bonne qualité au bon moment, lorsque les plantes sont encore en mesure d'absorber les nutriments.

2) Aidez votre pelouse à mieux respirer.



L'aération du sol augmente le volume d'air nécessaire à l'expansion de la masse racinaire, réduit le gaz carbonique toxique résultant de la respiration des racines, permet à l'engrais d'atteindre les racines, facilite l'infiltration de l'eau dans le sol.

3) Chaulez votre pelouse pour réduire l'acidité.



L'épandage de chaux dolomitique sur votre pelouse peut être très bénéfique car elle va réduire l'acidité du sol et permet de rétablir l'équilibre nutritif pour une meilleure absorption des éléments nutritifs du sol aboutissant ainsi à un enracinement profond pour produire une pelouse en santé. Un pH de 6,5 à 7,0 est adéquat pour la pelouse.

4) Ensemencez votre pelouse.



Le début de l'automne est un excellent moment pour regarnir votre pelouse clairsemée car les journées sont plus douces et les nuits sont plus fraîches. Sursemencer la pelouse permet de remplir les zones moins fournies et d'épaissir la couverture végétale.

5) Ne cessez pas de tondre votre pelouse.



N'oubliez pas de continuer de tondre votre pelouse tant qu'il pousse encore, ce qui continue habituellement jusqu'à ce que la température reste inférieure à 10° C pendant environ une semaine. La dernière tonte de la saison devrait être la plus courte de l'année, à seulement 5 cm du sol.

Notes : Ces soins bénéfiques permettent d'obtenir un sol mieux structuré et d'acquérir certaines propriétés physiques telles que :

- Une meilleure infiltration et rétention d'eau.
- Plus d'échange d'air dans le sol.

Pour de plus amples informations sur l'entretien de vos espaces verts contactez-nous et mettez notre expertise au service de votre environnement.

Au plaisir de vous servir ! ○

**POUR UNE
PELOUSE VERDOYANTE
ET EN SANTÉ, ÇA PREND
DES SOINS CERTIFIÉS !**

- ✓ PROGRAMME D'ENTRETIEN DE PELOUSE
- ✓ SOINS BÉNÉFIQUES
- ✓ SOINS COMPLÉMENTAIRES
- ✓ PROGRAMME D'ENTRETIEN POUR ARBRES ET ARBUSTES
- ✓ APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
- ✓ 35 ANS D'EXPÉRIENCE

ZÉRO PHOSPHORE

GESTION RESPONSABLE DES ESPACES VERTS

**CONTACTEZ-NOUS POUR UNE
SOUSSION RAPIDE**

SERVICES .com

PROVERT

Génération verte

1 855-PROVERT

7 7 6 8 3 7 8



LA GESTION IMMOBILIÈRE

RÉSIDENTIELLE : LES FAITS EN BREF



Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner

75,000 et + par an



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- 6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière

- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

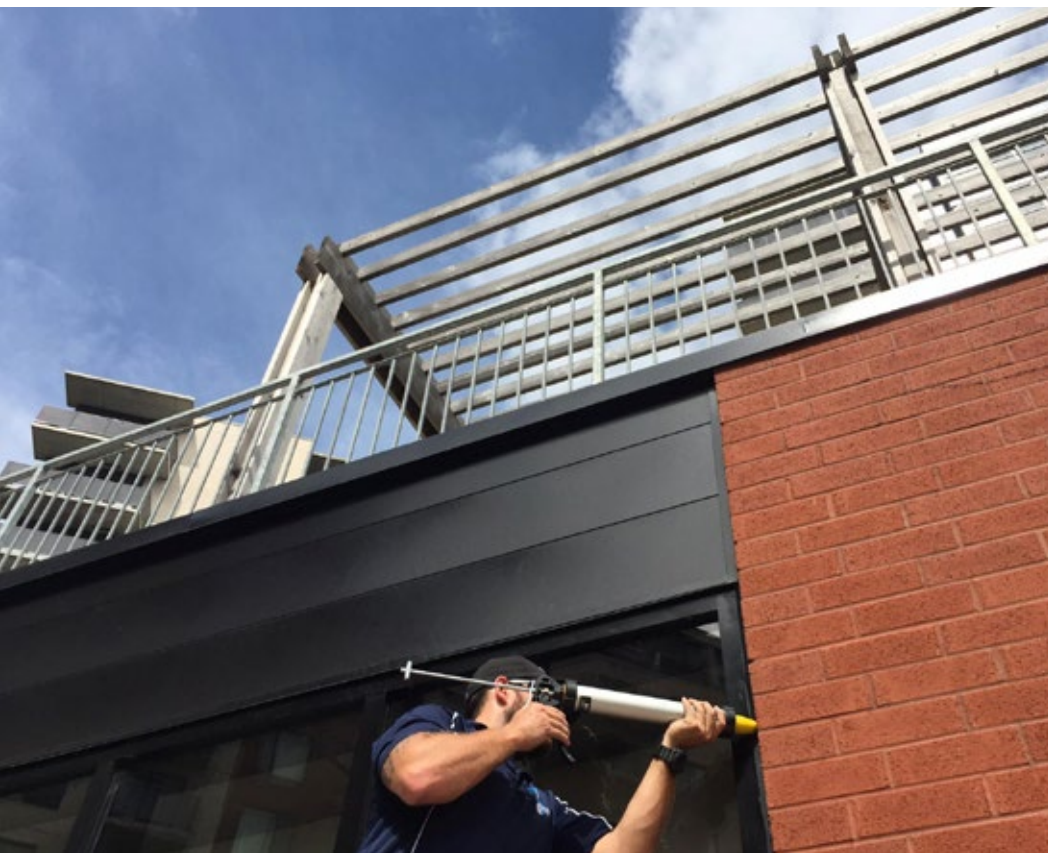
École
d'éducation permanente



EN APPRENDRE PLUS
McGILL.CA/SCS-IMMOBILIER

L'INSPECTION

avant l'hiver, c'est crucial



L'ÉTANCHÉITÉ DE VOS FENÊTRES

Hors de tout doute, des portes et fenêtres non étanches ont un impact négatif important quant au rendement énergétique. Elles peuvent être responsables jusqu'à 25% des pertes totales de chaleur d'une résidence. Cette dernière résulte en une augmentation de votre facture d'électricité due au fait que votre système de chauffage cherchera à compenser en travaillant davantage.

Des portes et fenêtres mal scellées laisseront entrer l'air froid et seront également vulnérables aux infiltrations d'eau. Si la situation n'est pas corrigée, ceci contribuera au vieillissement prématuré des vitres thermos (unités sellées).

Comment vérifier l'étanchéité ?

- décelez les signes de dommages tels que : pourriture, moisissure, taches, etc. ;
- vérifiez si l'état des joints de calfeutrant présentent des craques, fentes, décollements ou effritements ;
- puis identifier toutes traces de condensation sur les fenêtres ou de la buée dans le vitrage.

Une telle vérification annuelle des composantes de vos portes et fenêtres vous permettra de déceler les anomalies



Par Martin Brière
Vice-président, marketing et communication
Basco World

Afin d'éviter de mauvaises surprises durant l'hiver tel que des réparations inattendues, il est de mise de procéder à l'inspection et l'entretien, notamment : gouttières, toit, système d'échangeur d'air et cheminée. Tout aussi important et souvent oubliée, c'est l'inspection de nos portes et fenêtres. Voici les points cruciaux à vérifier pour passer un hiver en toute quiétude :

et d'y remédier. Les bénéfices non négligeables sont : le prolongement de la durée de vie de vos fenêtres et l'économie majeure versus un remplacement complet de celles-ci.

LES 3 COMPOSANTES CRUCIALES À VÉRIFIER

LE CALFEUTRAGE

L'entretien du calfeutrage des portes et fenêtres est recommandé à raison de 1 à 2 fois par année, normalement à l'automne et au printemps. Lors de l'installation initiale des fenêtres, le scellant est appliqué, mais pourrait s'abîmer ou se détériorer avec l'usure ou encore selon les facteurs environnementaux. Un scellant craqué, asséché, fissuré ou décollé a besoin d'être remplacé. Afin d'assurer une installation optimale, il est recommandé de faire appel à des professionnels. Si le produit calfeutrant est mal appliqué, vous risquez en effet des infiltrations d'air ou d'eau. Pour l'extérieur, il vous faut un produit calfeutrant pour usage extérieur ; et pour le calfeutrage de l'intérieur, un produit pour usage intérieur est de mise. Oui, il y a une différence appréciable entre les deux, de sorte à répondre soit aux variations climatiques extérieures et celles reliées au chauffage et à la climatisation.

LES COUPE-FROIDS

Tout aussi cruciale est la vérification de l'état des coupe-froid afin d'évaluer toute détérioration. Les coupe-froids autour du châssis servent à réduire les fuites d'air et à assurer isolation adéquate. Assurez-vous de vous procurer le bon produit adapté aux types de vos portes et fenêtres. Attention ! Il y en a plusieurs sur le marché. De plus, sachez qu'un coupe-froid mal installé altérerait sa performance. Alors, si vous avez besoin d'un coup de main, faites appel à des techniciens-experts.

L'entretien de vos coupe-froids permettra ainsi de :

- économiser sur les frais d'énergie (chauffage et climatisation) ;
- réduire le bruit provenant de l'extérieur ;
- améliorer le confort global dans votre foyer ;
- et de réduire le risque de givre sur les fenêtres.



LES MÉCANISMES

Un entretien annuel des mécanismes de vos portes et fenêtres permet de prolonger leur performance et leur étanchéité. Avec le temps et l'usure normale, il est possible que les mécanismes deviennent plus difficiles à manœuvrer. Il est recommandé d'appliquer un lubrifiant à base de silicone à chaque changement de saison.

Voici comment maintenir la quincaillerie de vos portes et fenêtres en bon état :

- ne forcez jamais le mécanisme, car ceci causera éventuellement un bris de l'engrenage ;
- utilisez le loquet plutôt que la manivelle de la fenêtre afin de la fermer hermétiquement ;
- et si vous constatez un léger frottement, appliquez un lubrifiant à base de silicone.

Chaque année, des millions de portes et fenêtres sont envoyées aux sites d'enfouissement. Pourquoi ne pas changer les choses ! Par le biais de l'entretien et le prolongement de la vie de vos portes et fenêtres, vous contribuerez activement sur le plan environnemental. De plus c'est une solution simple, efficace et économique. ○



**DRAKKAR
INTERNATIONAL**

DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche
qui s'accrochent au châssis.
Lavables, ils sont faciles d'entretien
et utilisables pendant plusieurs années.
Le panier inférieur est fixe.




**Deux ans
de garantie
sur le châssis**

Modèle / brevet déposé



plié et
déplié en
moins d'une
minute

Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir  

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert  

Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à info@chariotshopping.com !

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1



Chariot Shopping.com

Voici **7** raisons pour remplacer les tubes fluorescents fonctionnant 24/7 par des tubes DEL



Par Jean-Pierre Huppé
CET Distribution inc.

Depuis les dernières années, la baisse du prix des tubes DEL et les subventions d'HQ font en sorte que cette technologie est de plus en plus incontournable lorsqu'il s'agit d'éclairer les endroits 24 heures sur 24 (garages, escaliers de secours, aires communes, etc.).

Voici 8 raisons factuelles pour lesquelles vous devriez envisager de changer les tubes fluorescents pour des tubes DEL de remplacement direct (sans changer le ballast).

1. Les tubes DEL de remplacement sont de 40 à 50 % plus efficaces.

Non seulement vous obtenez plus de lumière avec un tube DEL de remplacement; ils utilisent également moins de puissance. Un tube de qualité DEL n'utilise que 15 watts contre 28-32 watts avec T8 fluorescent. Une économie de 40 à 50%.

2. Le tube DEL est une source lumineuse directionnelle.

Les tubes de remplacement DEL émettent de la lumière dans un angle de 240 degrés, en comparaison à un angle de 360 degrés d'émission par les tubes fluorescents T8. Dans ce cas, seulement 30% de la lumière émise par le fluorescent atteint réellement la cible visée.

Cela signifie que vous n'utilisez pas toute la lumière disponible car le tube fluorescent éclaire également l'appareil.

3. La technologie DEL transforme l'électricité en lumière, pas en chaleur.

Un luminaire DEL utilise son énergie pour produire de la lumière. La plupart des sources d'éclairage, y compris fluorescentes, utilisent la chaleur pour produire de la lumière,

c'est pourquoi les lampes à incandescence, aux halogénures métalliques et fluorescentes traditionnelles perdent la faveur des propriétaires.

4. Les tubes DEL émettent toujours de la lumière en fin de vie.

Un tube fluorescent en fin de vie est simple à repérer car il est en train de mourir. Un tube fluorescent est considéré en fin de vie à 60% de sa puissance lumineuse, ce qui équivaut à environ 14 400 heures (moins de deux ans).

Les tubes DEL de remplacement, quant à eux, calculent la fin de vie à 70% de leur puissance lumineuse, soit environ 50 000 heures. Afin de suivre le rythme des DEL, vous devrez remplacer les tubes fluorescents 3,5 fois plus souvent.

5. Les tubes DEL ne contiennent pas de mercure.

Les tubes fluorescents en fin de vie doivent être recyclés à cause de leur contenu toxique au mercure.

6. L'ampoule ou le tube DEL ne dégage pas d'UV.

Les tubes DEL de remplacement n'émettent aucune lumière dans le spectre de la lumière non visible (UV). La lumière UV / IR provoque la décoloration des couleurs dans les tissus et la signalisation, tout en étant la principale cause de fatigue oculaire.

Les tubes fluorescents T8 émettent, quant à eux, une lumière UV / IR.

7. Le tube DEL fournit 70% de lumière en plus.

L'angle de faisceau du tube de remplacement DEL est de 190 degrés. Cela signifie que toute la lumière générée par l'ampoule LED est focalisée dans la zone de 190 degrés.

Le tube fluorescent T8, en revanche, a un angle de faisceau de 360 degrés. Cela signifie que la majorité de la lumière générée par l'ampoule T8 s'échappe par les côtés et le dessus de l'ampoule, ce qui ne profite pas à la cible visée. ○



MÉNAGEZ-VOUS

SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER AUX IMMEUBLES

Une entreprise familiale qui offre des services adaptés avec un excellent rapport qualité-prix. Nous sommes également très fiers de mentionner que nous utilisons des produits qualifiés écologiques !

NOS QUATRE SECTEURS D'ACTIVITÉ



Commercial & institutionnel



Industriel



Après-construction



Pharmaceutique & agroalimentaire

www.menagez-vous.ca
information@menagez-vous.ca
514.331.9137

1300, Grande Allée, Suite 120, Terrebonne (QC)

Bien planifier ses revenus de retraite !



y est admissible. Le versement des prestations de la SV peut commencer à 65 ans, mais le gouvernement vous permet de le reporter jusqu'à cinq ans afin de recevoir un montant annuel plus élevé. La SV fait l'objet de retenues par tranches croissantes à mesure que le revenu net individuel dépasse un certain seuil, jusqu'à ce

qu'elle soit complètement éliminée à un niveau de revenu supérieur. Ce niveau est rajusté chaque année. Pour de plus amples renseignements à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

La multiplicité des sources de revenu de retraite accentue la complexité

Pendant votre vie active, vous recevez un chèque de paye de votre employeur ou de votre entreprise. Lorsque vous prendrez votre retraite, vous pourriez plutôt recevoir de multiples chèques provenant de prestations d'État, de prestations de régimes d'employeur et de vos économies personnelles.

La gestion financière peut devenir compliquée lorsque votre revenu provient de multiples sources. IG Gestion de patrimoine divise la planification du revenu de retraite en quatre étapes afin que vous ayez la mainmise sur ce revenu et que vous viviez votre retraite comme vous l'entendez.

Première étape : Connaître le système canadien de revenu de pension

Le système canadien de revenu de pension comprend trois paliers. Les connaître peut vous aider à assurer votre sécurité financière à la retraite.

PREMIER PALIER : PRESTATIONS D'ÉTAT

Sécurité de la vieillesse (SV) – Toute personne qui a résidé au Canada pendant au moins dix ans après l'âge de 18 ans

Supplément de revenu garanti (SRG) – Montant versé à ceux qui ont peu ou pas de revenu à part la SV. Les prestations du SRG sont habituellement calculées en fonction du revenu de l'année antérieure et ne sont pas imposables.

Une **allocation** est offerte à toute personne à faible revenu âgée entre 60 et 64 ans dont le conjoint est décédé ou qui est mariée ou vit en union de fait avec une personne âgée à faible revenu.

Régime de pension du Canada / Régime de rentes du Québec (RPC/RRQ) – Offert à tout employé ou travailleur autonome qui y a contribué durant sa vie active. Vous pouvez commencer à recevoir des prestations du RPC / RRQ à tout moment entre 60 et 65 ans, mais vos prestations seront réduites; si vous commencez à les recevoir entre 65 et 70 ans, les montants seront plus élevés. Le RPC/RRQ vous procure actuellement une prestation d'environ 25 % de la moyenne de vos revenus d'emploi annuels durant votre vie active, à concurrence de certains plafonds. À Début Condo Prevention compter de 2019, ce pourcentage augmentera graduellement, durant un certain nombre d'années, pour finalement atteindre 33 %.

DEUXIÈME PALIER : RÉGIMES DE RETRAITE PRIVÉS ET REER COLLECTIFS

De nombreux Canadiens participent à un régime de retraite d'employeur ou à un REER collectif. Le revenu tiré de ces sources dépend du type de régime(s) et de nombreux autres facteurs, tels que le montant que vous ou votre employeur avez versé dans le(s) régime(s) et vos années d'ancienneté.

TROISIÈME PALIER : ÉPARGNE PERSONNELLE

Les prestations d'État et les régimes de retraite d'employeur visent à procurer un revenu de base, mais vos économies personnelles sont essentielles pour assurer votre sécurité financière tout au long de votre retraite. Vos économies personnelles peuvent comprendre les REER, les CELI, d'autres comptes de placement et d'épargne, des valeurs de rachat de polices d'assurance vie et des biens immobiliers qui peuvent produire des revenus à la retraite.

Tous ces placements peuvent vous procurer diverses sommes d'argent à différents intervalles, et vous pourriez avoir à prendre des décisions éclairées pour vous assurer qu'ils continueront à produire le rendement dont vous avez besoin.

Deuxième étape : Bâtir un plan de revenu de retraite

Vous connaissez l'importance d'avoir une stratégie de placement efficace. Or, il est tout aussi important d'avoir un plan détaillé pour tirer un revenu de retraite des placements que vous avez alimentés au fil des ans. Sinon, votre revenu de retraite risque fort d'être nettement inférieur à vos attentes et de ne pas durer toute votre vie.

Établissez le niveau de revenu dont vous aurez besoin à la retraite. Certaines personnes se fient à la règle selon laquelle il faut de 70 à 80 % du revenu familial actuel pour maintenir son style de vie à la retraite. Mais vous pourriez avoir besoin de plus ou de moins selon la vision que vous avez de votre retraite. Pour connaître le revenu dont vous aurez besoin, nous faisons concorder votre vision de la retraite avec les réalités financières de votre vie à la retraite :

Nous vous aiderons à repérer les dépenses que vous pouvez diminuer ou éliminer, comme les frais de transport quo-

tidien et, peut-être, l'abandon d'une de vos deux voitures. Votre budget répartira les dépenses essentielles (l'argent dont vous avez besoin pour vivre) et les dépenses discrétionnaires (l'argent pour vos loisirs comme des voyages).

Nous pouvons calculer le revenu des prestations d'État et celles provenant de régimes de retraite d'employeur. L'écart entre vos dépenses et ce revenu devra être comblé par le revenu de vos économies personnelles.

Laissez-nous vous élaborer un plan pour la retraite. À la retraite, votre épargne devra encore fructifier pour compenser les inévitables augmentations du coût de la vie.

Votre plan doit également vous protéger contre la volatilité des marchés, surtout contre un repli boursier au début de votre retraite qui pourrait réduire considérablement le revenu provenant de vos placements. Ne vous limitez toutefois pas aux placements à revenu fixe, comme les certificats de placement garanti (CPG), qui sont « sûrs », mais qui produisent de faibles rendements. Nous pouvons vous aider à bâtir votre portefeuille en y incluant une gamme de placements qui contribuent à vous protéger contre les replis tout en vous assurant des rentrées de fonds pour accommoder votre style de vie.

Votre plan devrait générer une source continue de revenu. N'oubliez pas que vous pourriez avoir besoin d'un revenu pendant 30 ans ou plus. Nous évaluerons la durée de votre revenu de retraite. Ensuite, nous proposerons des solutions de revenu de retraite pour nous assurer que vous disposerez d'une source de revenu stable tout au long de votre retraite.

Lorsque vous nous rencontrerez, assurez-vous d'énumérer toutes vos sources de revenu de retraite et à quel moment vous pouvez espérer recevoir de l'argent de chaque source (chaque semaine, mensuellement, annuellement). Vous devez vous assurer que vos sources de revenu garanti vous permettront de payer vos dépenses essentielles afin d'avoir l'esprit tranquille à la retraite.

Troisième étape : Adopter des approches fiscalement avantageuses

Un bon plan de revenu de retraite peut vous permettre de bénéficier pleinement d'avantages fiscaux tels que le crédit en

raison de l'âge, le crédit pour revenu de pension et d'autres crédits d'impôt, tout en évitant peut-être de perdre une partie de vos prestations de la SV.

Voici quelques-unes des options qui s'offrent à vous :

Le fractionnement de revenu avec votre conjoint, s'il est possible, peut vous aider non seulement à obtenir de meilleurs crédits d'impôt, mais également à faire passer le revenu dans une tranche d'imposition moins élevée.

L'investissement dans des fonds communs de placement qui vous permettent de recevoir un revenu composé en partie des rendements du fonds, et en partie d'un remboursement du capital de votre placement initial. Votre capital n'est pas considéré comme un revenu et n'est donc pas assujéti à l'impôt l'année au cours de laquelle il est reçu ou, selon votre âge, le retrait d'un montant suffisant pour maximiser le crédit pour revenu de pension.

- le retrait du montant minimum obligatoire de votre FRR et d'autres placements entièrement imposables ou, selon votre âge, le retrait d'un montant suffisant pour maximiser le crédit pour revenu de pension.
- choisir des placements non enregistrés qui offrent un traitement fiscal avantageux.
- avoir comment faire des retraits d'un CELI une source de liquidités non imposable à la retraite.
- travailler à temps partiel ou devenir consultant après la date officielle de votre retraite.

Quatrième étape : Consolider et simplifier

À l'approche de la retraite, pensez à simplifier la gestion de vos biens en consolidant vos divers placements, comptes d'épargne, régimes enregistrés et régimes d'assurance. Lorsque vous avez de nombreuses sources de revenu, il est facile de perdre le fil et de rater des occasions d'améliorer votre revenu de retraite et de réduire l'impôt à payer. Il est souvent possible de consolider les placements sans devoir payer de pénalité financière ou de l'impôt sur les gains en capital.

Nous pouvons vous aider à simplifier vos diverses sources de revenu de retraite, à réduire l'impôt à payer et à établir le bon

programme de retraits pour votre situation particulière et vos objectifs de retraite. Nous reverrons votre plan périodiquement afin qu'il tienne compte des changements qui pourraient survenir dans votre vie, comme la nécessité de prendre soin de vos parents ou de voir à vos propres besoins de soins de santé. Et si vous désirez continuer à planifier votre vie à la retraite en fonction d'une paye régulière – comme durant votre vie active – nous pouvons aussi le faire pour vous.

Votre plan de retraite personnel

Vous avez passé votre vie à préparer votre retraite – et vous avez encore de nombreuses décisions importantes à prendre. Nous examinerons votre situation financière complète et nous établirons un plan évolutif conçu pour répondre à vos besoins de rentrées de fonds pendant toutes les années de votre retraite. Vous aidez à transformer votre vision de la vie en réalité quotidienne – voilà ce que nous faisons de mieux.

Notre équipe met l'accent sur l'élaboration de stratégies en ligne avec vos objectifs financiers et met l'accent sur l'aspect fiscal de votre situation. Nous privilégions une approche de planification intégrée tenant compte de l'ensemble de votre situation financière.

- Mise en place d'un plan financier.
- Stratégie de décaissement
- Planification successorale
- Gestion du risque
- Gestion des placements
- Planification fiscale pour entrepreneurs

Communiquez avec nous dès aujourd'hui afin d'élaborer votre plan de revenu de retraite. ○



Jacques Dufort, B.A.A., Planificateur Financier

Représentant en épargne collective, conseiller en sécurité financière

jacques.dufort@ig.ca

514-236-5056 / 819-889-1150

Services Financiers Groupe Investors Inc. Cabinet de services financiers



Etienne Jacques-Tran, B.A.A., Conseiller associé

Représentant en épargne collective, conseiller en sécurité financière

etienne.jacques-tran@ig.ca

514-290-6176

Services Financiers Groupe Investors Inc. Cabinet de services financiers

**FINANCEMENT
DISPONIBLE**

RÉNOVATION & MISE AUX NORMES

DARGIS
DEPUIS 1965



DÉCONTAMINATION



**APRÈS-SINISTRE
& NETTOYAGE**

Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773
www.groupedargis.com

La protection du bâtiment, un investissement sensé



Par Valérie Rhéaume
Sinopé Technologies

Depuis les 20 dernières années, les copropriétés sont en plein essor au Québec.¹ Malgré la forte demande et l'augmentation du nombre de constructions, plusieurs bâtiments sont mal construits ou encore, mal entretenus.² Voilà deux facteurs contribuant à faire grimper le nombre de réclamations en assurance habitation liées aux dégâts d'eau. Pour éviter de devoir déboursier des milliers de dollars en réparation, plusieurs copropriétaires investissent dans des systèmes de protection contre les dégâts d'eau permettant de contrôler les fuites et de prévenir les dégâts. Toutefois, une question se pose : Quel est l'avantage de protéger une unité de condo si les autres unités ne le sont pas ?

En condominium, la protection du bâtiment devrait être au cœur des préoccupations des copropriétaires, car les sources de fuites d'eau sont multipliées en fonction du nombre d'unités. Problèmes de tuyauterie, infiltrations, machines à laver défectueuses, toilettes qui débordent et plusieurs autres problèmes peuvent survenir dans plus d'une unité au cours d'une année. Pour pallier la menace omniprésente des dégâts d'eau, il est nécessaire de protéger l'ensemble des unités d'un bâtiment ainsi que ses aires communes.

¹ L'essor de la copropriété au Québec. Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. <https://www.apchq.com/download/0fcf1c96448169d3712c30e044571d8efc950df1.pdf>. Consulté le 10 septembre.

² Copropriété. Bureau d'assurance du Canada. <https://bac-quebec.qc.ca/fr/enjeux-en-assurance-de-dommages/copropriete/>. Consulté le 10 septembre.



Les systèmes de protection contre les dégâts d'eau autonomes assurent la fermeture de l'alimentation en eau dès qu'une fuite est détectée et permettent le contrôle de la valve à distance.

Certaines entreprises commercialisent des solutions adaptées aux bâtiments multi logements afin de superviser et de contrôler les fuites de plusieurs unités. Pour éviter le stress lié à la gestion d'un dégât d'eau dans un immeuble à logements multiples, découvrez quelques conseils qui vous aideront à choisir le système adéquat.

Système de protection

Il existe plusieurs systèmes sur le marché visant à réduire et à prévenir les dégâts d'eau. Selon les spécialistes, la meilleure solution réside en un système à coupure d'eau intelligent et autonome composé d'une valve d'eau intelligente et durable, de détecteurs de fuites d'eau et d'une plateforme de gestion centralisée permettant une vue d'ensemble du bâtiment. Avec un système 100% autonome, la valve assure la fermeture de l'alimentation en eau dès qu'une fuite est décelée par un détecteur. Une notification est ensuite envoyée par courriel et par texto au propriétaire et aux gestionnaires indiquant le lieu de la fuite et confirmant que tout est sous contrôle.



Un réseau maillé permet à chaque appareil de transmettre le signal au suivant créant un écosystème stable, fiable et robuste.

En copropriété, les risques sont nombreux. Une fuite peut provenir de votre unité, de celle de l'étage supérieur ou d'une aire commune. Les compagnies d'assurances recommandent donc aux copropriétaires de se prémunir d'un système pouvant supporter un grand nombre de détecteurs de fuites d'eau intelligents afin de couvrir la plupart des zones à risque du bâtiment. Idéalement, ces détecteurs doivent être compacts afin de pouvoir les positionner dans des endroits exigus tels que sous la laveuse, près de la baignoire, de la toilette, de l'évier et du chauffe-eau ou encore, sous le lave-vaisselle.

De plus, il est préférable de choisir un système offrant à chaque propriétaire le contrôle total de son entrée d'eau.³ Le système idéal permet à l'utilisateur de contrôler à distance l'ouverture et la fermeture de la valve via une application, une plateforme de gestion ou via des accessoires intelligents. La flexibilité et l'adaptabilité de certains systèmes permettent aux copropriétaires d'ajouter des appareils intelligents pour une protection supérieure. Interrupteurs intelligents, systèmes d'alarme, prises électriques intelligentes et plusieurs autres appareils permettent de fermer la valve d'eau intelli-

gente lorsque le propriétaire quitte son domicile ou de couper l'alimentation électrique des appareils connectés aux prises intelligentes lorsqu'une fuite d'eau est détectée.

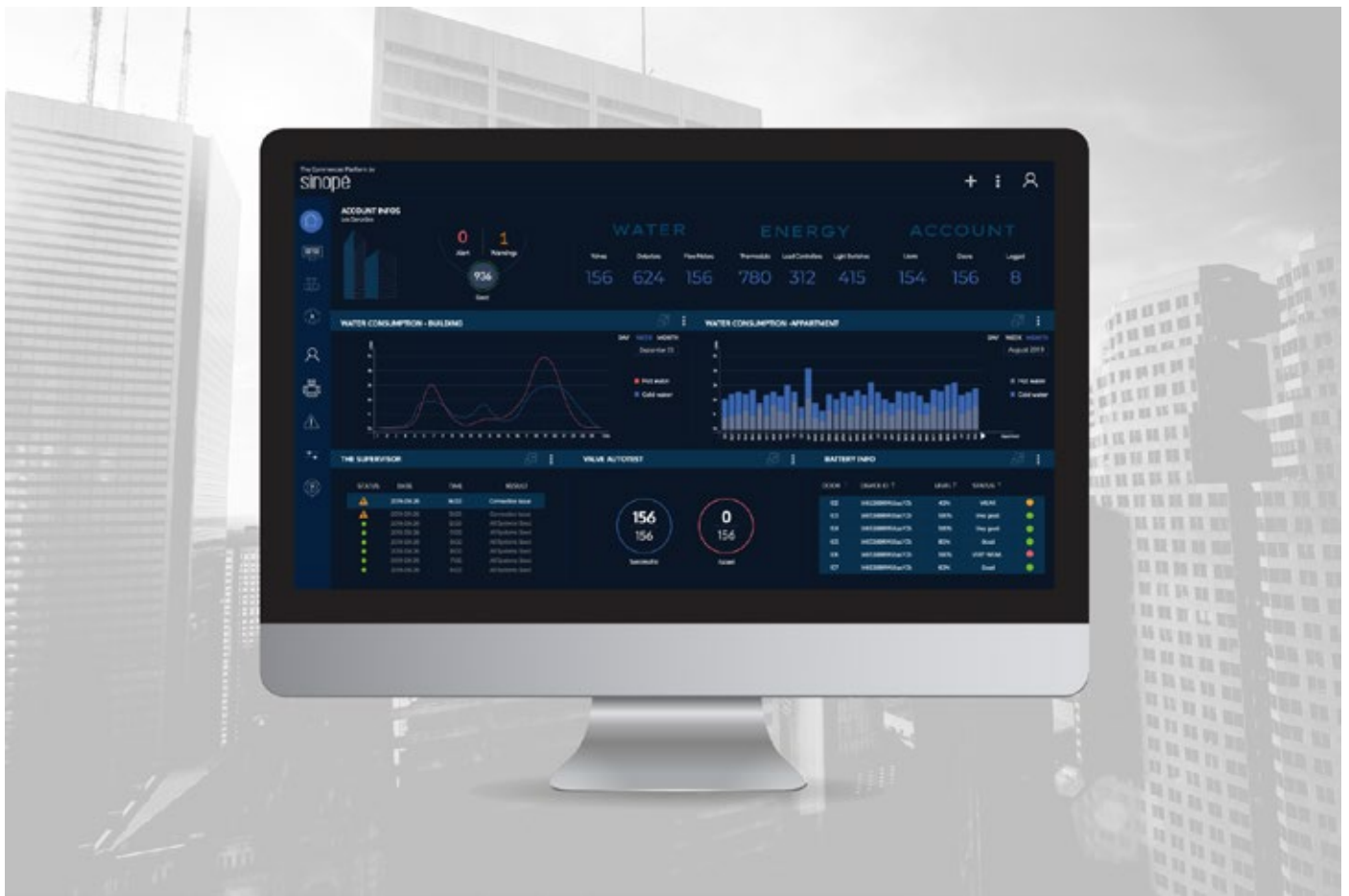
Portée étendue

Choisissez un système connecté sur un réseau indépendant du réseau domestique. Un grand nombre d'appareils connectés au réseau Wi-Fi du domicile peut nuire à sa stabilité. Certaines entreprises, telles que Sinopé Technologies, une entreprise québécoise spécialisée dans le développement d'appareils intelligents, ont conçu des systèmes de protection qui utilisent un réseau maillé indépendant du réseau Wi-Fi habituel. Un réseau maillé est une forme de déploiement du signal par lequel les valves et ses accessoires se relaient l'information. Les appareils connectés via un réseau maillé agissent en tant que répéteurs de signal permettant d'avoir un parc d'appareils très étendu, robuste et fiable. Avec ou sans connexion Internet, le système doit fonctionner adéquatement en tout temps pour une protection optimale.

Plateforme de gestion centralisée

Bien que les propriétaires d'unités puissent contrôler leur système à partir de leurs appareils mobiles, les gestionnaires d'immeubles doivent, quant à eux, pouvoir bénéficier d'une plateforme de gestion centralisée leur permettant de surveiller l'ensemble des unités du bâtiment. Certains systèmes de protection contre les dégâts d'eau offrent la possibilité d'utiliser des plateformes proposant des fonctionnalités adap-

³ Strata insurance raises are rising. Insurance Broker Association of British Columbia. https://www.ibabc.org/pdf_files/Strata-Premium-FAQ.pdf. Consulté le 15 septembre 2020.



La plateforme de gestion centralisée est la meilleure option pour permettre au gestionnaire de surveiller et de protéger un grand nombre d'unités.

tées aux besoins du gestionnaire pour une gestion efficace de l'immeuble dans son ensemble. Le contrôle à distance de l'ouverture et de la fermeture des valves, les automatisations entre les appareils et la programmation d'alertes en cas de fuites d'eau, de risques de gel ou lorsque les piles sont faibles font partie des fonctionnalités les plus utilisées. Que la fuite ait lieu en la présence ou en l'absence du propriétaire, chez lui ou chez son voisin de l'étage supérieur, le gestionnaire et le propriétaire sont avertis, assurant ainsi une prise en charge rapide de la situation.

Afin de réduire les risques et de s'assurer que le système est 100% fonctionnel, la plateforme doit présenter l'état de tous les appareils du bâtiment. Une fuite d'eau non contrôlée due à un système non connecté peut causer des milliers de dollars en réparations dans plusieurs unités. La plateforme aide donc les gestionnaires à faire la maintenance des systèmes et

des installations du bâtiment. Des rapports de maintenance peuvent également être accessibles via ces plateformes, facilitant le travail du gestionnaire.

En outre, la plateforme de gestion centralisée devrait offrir la possibilité à plusieurs gestionnaires d'avoir accès à tous les systèmes du bâtiment pour une meilleure gestion des fuites d'eau. Les personnes mandatées devraient aussi pouvoir décider quel niveau de contrôle elles allouent aux différents utilisateurs.

L'installation d'un système de protection contre les dégâts d'eau démontre aux compagnies d'assurances une promptitude du syndicat de condo à protéger le bâtiment dans son ensemble et à effectuer une maintenance proactive. Plusieurs assureurs offrent une prime pour les bâtiments protégés, n'hésitez pas à leur en parler! ○



www.sijm.tech



Entreprise 100% québécoise

Seul fabricant au Canada de systèmes de lavage de vitres

Pourquoi faire affaire avec nous ?

Nous proposons : *Des solutions sur mesure et des services de génie-conseil pour des équipements d'accès et de sécurité destinés à des travaux en hauteur tout en assurant l'efficacité et la protection des travailleurs sur les bâtiments*

Nous offrons : *Une alternative pour vos inspections annuelles et entretiens de systèmes de lavage de vitres*

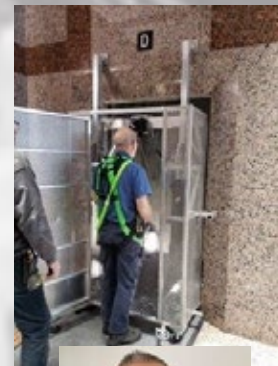
*****Nos approbations sont certifiées par des ingénieurs membres en règles de l'OIQ ou le PEO*****

Nos services conseils en *Ingénierie* :

- **Préparation** de plans et devis et de plans d'utilisation
- **Assistance** des concepteurs de spectacles à respecter les normes de sécurité de la CNESST
- **Expertise** en structure d'acier, d'aluminium, de béton et de bois
- **Inspection** des murs de façade, la **certification** de structures de ponts roulants incluant un rapport certifié par un ingénieur avec recommandations et solutions de réparation

Nos services en *Construction* :

- **Conception, fabrication, installation, inspection et réparation** des cabines de toit sur rail, portique mobile, bases de bossoir et bossoirs, lignes de vie, câble d'assurance horizontal, ancrages de travailleurs, monorails, poutres et contrepoids
- **Inspections annuelles et essais de chargement** périodiques
- **Certification** d'échafaudages temporaires
- **Location d'équipements** (bossoirs, derrick, antichute cage d'ascenseur)



Contactez-nous

Martin Chabot, chargé de projets

(514) 605-2616 cellulaire

mchabot@sijm.tech

Montréal (service technique) (514) 328-9987

Québec (service ingénierie) (418) 849-9987



Puits d'ascenseur

Prévenir les chutes lors des travaux



Par Carol Vaillancourt
Directeur Général, SIJM

Comme nous en avons fait part dans notre dernier article, nos activités doivent toujours se faire sécuritairement à tous points de vue.

Il est de votre responsabilité en tant qu'administrateur ou de gestionnaire du syndicat de copropriété de maintenir les ascenseurs en bon état de marche en confiant leur inspection périodique à des experts.

Dans la majorité des cas, l'accès à votre puits d'ascenseur représente un risque de chute pour votre expert ainsi que pour vos résidents.

En effet, le technicien spécialisé effectue l'ouverture manuelle des portes donnant accès au puits et il les maintient ouvertes avec un dispositif de blocage. La chute potentielle à ce moment précis est régulièrement de plus de 3 mètres ce qui représente une infraction à la Loi sur la santé et la sécurité au travail (LSST).

Nous avons développé une solution universelle qui permet de sécuriser à la fois les experts et vos résidents.

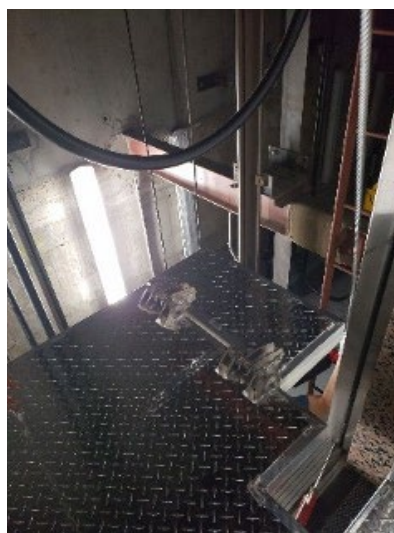
Cette solution consiste en une cage de sécurité multifonction qui se positionne à l'entrée du puits. Un déploiement de supports de retenue intégrés empêche la cage de pénétrer dans l'ouverture. Un anneau de sécurité fixé au cadre de la cage permet de retenir l'utilisateur en cas de chute car celui-ci s'y rattache avec les équipements de protection individuelle appropriés.



De plus, la dimension de cette cage de sécurité, lorsque non-déployée, est conçue afin d'entrer facilement dans l'ascenseur, ce qui permet de la véhiculer dans celui-ci et de l'entreposer à un endroit réservé à cet effet dans vos installations.

Protégez davantage vos résidents lors des travaux de maintenance de vos ascenseurs.

Permettez à votre expert de services d'entretien d'ascenseurs d'augmenter le niveau de sécurité de ses interventions sur votre site.



Contactez-nous pour une démonstration, il nous fera plaisir de vous convaincre !

Option d'achat, de location et financement disponible.

Ce produit a été finaliste aux Grand Prix CNESST 2019, cliquez sur le lien pour consulter l'article publié :

<https://www.grandsprixsst.com/participant/les-immeubles-redbourne-inc/>

SIJM étant fabricant de systèmes de lavage de vitres, la sécurité lors de travaux en hauteur est notre priorité.

L'automne a cogné à notre porte, l'été est derrière et l'hiver est droit devant. Traverser cette période de l'année, teintée par la COVID-19 sera peut-être particulièrement difficile pour plusieurs mais tous, continuons nos efforts, car la vie est ce qu'il y a de plus précieux et la sécurité est ce qu'il y a de plus important. ○



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

Éric Le Couédic a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergies 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.



CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

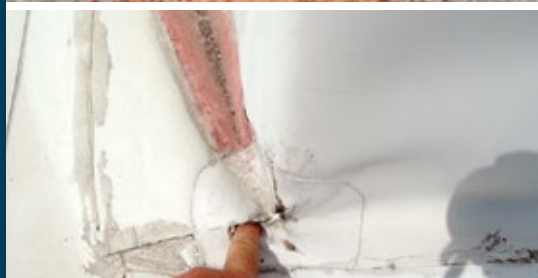
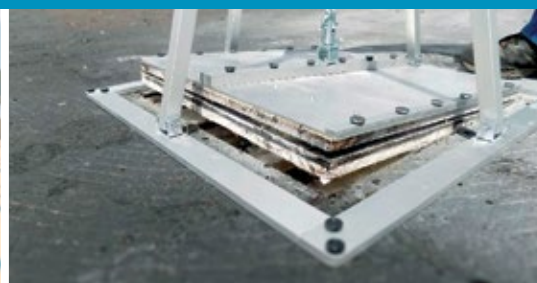
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

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



Pour un calfeutrage durable et écologique



Par Christian Barbe
Calfeutrage Élite inc.

Calfeutrer les portes et les fenêtres permet de réduire très nettement la facture de chauffage. Outre les économies d'argent indéniables que l'on peut faire, le calfeutrage est également une bonne opération pour la préservation de l'environnement. En effet, l'isolation thermique est optimale ce qui limite les émissions de gaz à effet de serre et les déperditions énergétiques.

Mais les entreprises spécialisées dans le calfeutrage vont encore plus loin dans leur démarche écologique. Les techniciens utilisent de plus en plus des produits qui n'émettent pas de substances nocives ou de composés organiques volatils (COV) qui sont présents dans les agents de synthèse, les produits de nettoyage, les dissolvants...

Les contraintes techniques du calfeutrage

Les produits de calfeutrage sont placés à l'extérieur du bâtiment, le climat est donc un point clé à prendre en compte.

Au Québec, les températures peuvent descendre très bas (jusqu'à - 40°) et monter assez haut en été.

Les matériaux sont donc soumis aux intempéries, au froid, au gel ou au contraire aux rayons UV. L'élasticité des produits permet une dilatation ou une contraction selon la variation des températures.

Un mauvais calfeutrage ne résistera pas longtemps aux aléas météorologiques !

Au fil du temps, les professionnels se sont également aperçus que les scellants de calfeutrage classiques, tels que le scellant thermoplastique par exemple, étaient plus sujet aux fendillements et rétrécissements.

Ils peuvent perdre de 30 à 40 % de leur volume lors du murissement après la pose et créer ainsi une tension importante sur les surfaces. De cette perte d'élasticité peut alors résulter un décollement de la matière ou des fissures de surface qui brisent l'étanchéité du calfeutrage.

Et surtout un autre point est à préciser : ces produits contiennent un fort taux de solvants. Ces émanations ne sont pas bonnes pour l'environnement ainsi que pour les artisans qui travaillent toute la journée avec ces substances toxiques.

Calfeutrage extérieur durable et écologique

Le scellant calfeutrage sans solvant tel que le Adbond 009 du fabricant québécois Dutab est non seulement bénéfique pour la planète mais cette technique propose également de nombreux avantages. Les scellants sans solvant :

- Offrent une grande résistance dans le temps
- Supportent les intempéries et l'humidité extérieure
- N'émettent pas de COV ou de substances nocives pour l'environnement
- N'exhalent aucune odeur désagréable
- Ne rejettent pas des vapeurs qui sont toxiques pour les utilisateurs
- Peuvent être peints dans une large gamme de coloris et sans apprêt
- Résistent bien aux différentes variations de température très fréquentes au Québec
- Ne sont pas sujet aux moisissures et ne favorisent pas la prolifération des insectes

Ce scellant a d'ailleurs obtenu la certification canadienne ÉcoLogo.

Les produits de calfeutrage sans solvant sont utilisés pour isoler les fenêtres et les portes. Mais ils peuvent être également employés pour calfeutrer les baignoires, les douches ou les lavabos dans les habitations.

Vous avez envie de rénover la façade de votre habitation et d'effectuer un calfeutrage à la fois résistant et écologique ? Faites appel à une équipe d'experts en calfeutrage recommandée par la fédération CAA (Canadian Automobile Association), un gage de sérieux et confiance pour les consommateurs et certifiés RBQ (Régie du Bâtiment Québec).

Le travail des techniciens de la société Calfeutrage Élite est garanti 10 ans pour le secteur RÉSIDENTIEL (unifamilial 4 étages ou moins et un maximum de 12 unités) et 5 ans pour les secteurs COMMERCIAL (5 étages et plus – 13 unités et plus, incluant les tours à condominiums et le multi-logement), INDUSTRIEL et INSTITUTIONNEL, avec un savoir-faire de qualité et des compétences professionnelles au service du client. ○



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

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 273 4451
zaratelavigne.com



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 prématurée 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.);



DUMOULIN & ASSOCIÉS

4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6
514 337-7404 info@dumoulinetassocies.com

dumoulinetassocies.com

RBQ: 2521-4800-24



L'agrile du frêne en copropriété : **urgence d'agir**



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca

L'agrile du frêne, « It's getting old ! »

L'agrile du frêne n'est plus une nouvelle. Cela fait plus de cinq ans que l'insecte ravage nos frênes, et deux choix s'offrent à nous : traiter ou abattre. Mais saisissons-nous l'urgence de prendre une décision? Étant donné le temps qui a passé depuis le début de l'infestation, bien des conséquences sont à entrevoir. Un traitement doit être fait à temps, mais un abattage aussi, autrement, les coûts peuvent devenir onéreux.

Traiter en prévention

En ce qui concerne le traitement, rappelons simplement qu'il s'agit d'un traitement préventif. En effet, le TreeAzin agit comme un vaccin dans l'arbre, empêchant les larves de l'agrile de se développer. Ainsi, un frêne qui est en santé et qui ne démontre pas de signes de dépérissement pourra résister contre l'insecte, à condition de recevoir un traitement chaque année. Dans le cas d'un frêne qui aurait déjà entamé un processus de dépérissement, un traitement ne servirait

à rien, puisque les dommages dans l'arbre sont déjà faits, même si nous réussissons à limiter le développement des larves par la suite.

Abattre au plus vite

Maintenant, parlons abattage. La vaste majorité des frênes dans les zones infestées devront inévitablement se faire abattre. Or, on peut voir une problématique se répéter sur de nombreux chantiers : on prend trop de temps avant d'agir. C'est normal et ça se comprend, personne n'a envie de dépenser des sommes d'argent pour l'enlèvement d'un arbre, surtout s'il s'agit d'un arbre que l'on fait abattre à contrecœur, en raison d'une maladie. Voici ce que l'on constate sur l'état des frênes au moment de l'abattage : les arbres ont atteint un degré de dépérissement tellement sévère que les mesures à prendre pour le démontage engagent des coûts faramineux. Un cas idéal est l'abattage d'un arbre qui n'aurait pas dépassé un seuil de 50 % de dépérissement. L'arbre est ainsi suffisam-

ment « vivant » pour être considéré comme solide, et donc sécuritaire pour une grimpe avec l'utilisation des équipements les plus rudimentaires. Le résultat est un abattage moins coûteux et plus sécuritaire. C'est ce que les consommateurs ne savent pas, et c'est là tout l'avantage de s'y prendre d'avance.

Un abattage préventif

Donnons un cas de figure : un frêne en arrière-cour commence à dépérir. Vous demandez rapidement quelques soumissions pour voir ce qui est préférable de faire. Consensus : l'arbre doit être abattu le plus vite possible. Le tronc de l'arbre est d'environ 40 cm de diamètre et d'une hauteur de 15 mètres. Autour de l'arbre se trouvent quelques fils de télécommunication, une piscine et un cabanon, ce qui complique le projet, mais qui ne donne pas froid aux yeux des arboriculteurs expérimentés. Comme l'arbre n'est pas entièrement dépéri, les soumissions varient entre 600 \$ et 1200 \$ pour un travail qui inclut la disposition du bois et des branches. Vous signez un contrat avec l'entreprise qui semble offrir le meilleur service et qui vous donne la meilleure impression. Au final, vous aurez eu la chance d'observer un arboriste grimper votre arbre et se déplacer à sa guise pour un démontage sécuritaire et sans rien abîmer. Somme toute, un bon service pour un prix raisonnable.

Un abattage tardif

En revanche, le même arbre qui aurait terminé sa phase d'infestation et qui serait mort depuis plus de deux ans serait considéré comme impossible à grimper selon les normes établies par la ISA. Qu'arrive-t-il alors? Le bois est sec, difficile à pénétrer avec les équipements comme les grimpettes, les branches tombent facilement et ont probablement déjà commencé à causer des dommages à votre propriété avant même que les opérations d'abattage ne commencent. Les arboristes-experts qui viennent estimer les travaux d'abattage ont tous un air perplexe et fixent l'arbre pendant de longues minutes pour trouver un moyen efficace de le démonter sécuritairement. Certaines petites compagnies, plus jeunes, se désistent et donnent des références pour des entreprises avec de plus gros moyens, car ils n'ont pas la conviction d'être en mesure de faire les travaux sécuritairement, et tout le mérite leur revient d'avoir cette vigilance. Parmi ceux qui

acceptent d'offrir une soumission, on voit un décalage assez important entre les prix. Le plus étourdi donne un prix dans les 800 \$, affirmant qu'il n'y a aucun problème et que son « gars va grimper ça comme de rien », tout en laissant entendre qu'en payant comptant, on se passerait des taxes. Peu rassurant, considérant que les autres compagnies ont établi des scénarios impliquant l'intervention d'une nacelle ou d'une grue, occasionnant des montants entre 1500 \$ et 3000 \$. En effet, avec l'utilisation d'une grue, ou encore d'une nacelle spécialisée pour la cour arrière, on double, et on triple même, le budget. Bouche bée, vous réalisez les conséquences de votre procrastination. Vous avez attendu qu'une grosse branche tombe sur votre piscine, vos assurances refusent de vous dédommager pour cause de négligence, et votre facture d'abattage est maintenant tellement salée que vous devez emprunter pour la régler... à moins de faire affaire avec l'hurluberlu qui vous offre ses services sans assurances ?

À vous de décider

L'urgence concerne le fait de prendre ses responsabilités au sérieux, rien de moins! Plus on attend, plus on s'expose à des dangers qui peuvent menacer les structures, mais aussi les êtres humains. Qu'une branche tombe sur une piscine, c'est irritant, mais c'est loin d'être le pire scénario. Un frêne mort depuis plus de deux ans peut laisser tomber une section assez lourde pour blesser sérieusement une personne, ou même causer la mort, et ce pourrait être votre enfant ou celui d'un autre. Le même principe s'applique aussi lorsque vient le temps de choisir une entreprise pour faire les travaux. Devant les coûts plus élevés d'une compagnie qui se donne les moyens d'assurer la sécurité des clients, celle de ses employés et celle des structures importantes, opterez-vous pour un prix plus bas, encourageant ainsi du même coup la prise de risques inutiles? L'entrepreneur qui démonte les frênes morts à prix modique prend des risques pour votre propriété, mais aussi pour sa santé, sa vie et celle de ses salariés. Digne de réflexion avant de signer un contrat avec n'importe qui pour des travaux dangereux. Il s'agit donc d'une urgence d'agir et de réfléchir. Si vos frênes apportent une valeur à votre propriété : urgence de traiter. Sinon : urgence d'abattre, et ce, avec les bonnes méthodes et le bon matériel. La procrastination engendre des coûts et des risques inutiles. ○



a s s o c i é s i n c

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

Évaluation de la valeur assurable

Fonds de Prévoyance

Évaluation de la valeur marchande

Comptabilité

Gestion de projet

Consultation auprès de syndicats en difficulté



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823

**405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, H3N 1M3**



Welcome to the new reality



By François Carmichael
Jan-Pro du Québec

No need to tell you that things have changed a lot lately. With COVID-19 and its effects that public health experts are just beginning to understand, it sometimes becomes difficult to make decisions to protect the health of individuals, even more so when the directions and guidelines evolve.

The fact remains that the main principles of hygiene and safety still apply and can be used to put measures in place to reassure and protect those who are dear to us. We can of course start by following the instructions regarding handwashing, wearing a mask, and physical distancing, but small, simple, and inexpensive gestures can also help us to limit contamination.

Determine the risks

For commercial cleaning, we want to make sure we have a high quality and personalized maintenance program. This is done by going around the premises and taking notes on the dimensions of the rooms, the various types of surfaces, the presence of glass, furnishings, the number of sanitary units, and appliances. The foot traffic and activity of the space are also taken into account and a set of tasks with specific frequencies are created. The resulting professional commercial cleaning program includes all three steps of cleaning, sanitization, and disinfection. We have already dealt with these important tasks in a previous article. (See: Commercial Clean-

ing, do you have to clean, sanitize or disinfect?)

To add disinfection measures, we start by assessing the risks and then come up with a plan. What exactly are we talking about? There are, of course, biological, chemical, and physical risks, but the one we are interested in today is the spread of infections. It is known that the spread of infections is mainly through contact between people or with infected surfaces and objects. 70% of infections are transmitted through hands.

If we want to limit the risk of the spread, we must act in areas where people are most present and share objects and surfaces. This includes access points to the building (entrance, staircase, and elevator), shared facilities (washrooms, common areas, eating areas, etc.), and individual spaces.

Be proactive

For commercial cleaning, the maintenance programs should be reviewed including the tasks and their frequencies, to evaluate if they are appropriate to effectively combat contamination. Knowing the different cleaning and disinfection techniques for porous and non-porous surfaces of a building is a minimum. Validating the measures in place for cleaning surfaces in contact with food and disinfection of bathrooms and frequently touched surfaces is even better! Involving individuals to limit contamination is now essential. Everyone must do their part to keep an environment safe.

At the entrance

Asking anyone who enters a building or private space to wash their hands or use a hand sanitizer, if hand washing is not possible, is becoming more common. Installing informative posters and hand sanitizers provide reassurance and demonstrate that you're being proactive. Encouraging the recommended 2-meter distance through floor markings is another possibility. Arrange to have someone at the reception to clean and disinfect items shared by visitors and to assist those in need.

In the common areas

Here are some other suggestions. Have hand sanitizers at the door of elevators, stairs, and various sections of the building to encourage people to use them. Display hand washing and hand hygiene techniques in bathrooms, and make sure enough soap and paper towels are available. Have disposable disinfectant wipes available and ask table users to wipe off the surface they just used.

To further combat infections, tasks can be added or the frequencies at which protocols are performed can be increased. Preventive measures (contingency plans) must be distinguished from curative measures (post-exposure). When community transmission is growing, increasing the frequency of cleaning measures, such as a second service during lunchtime or disinfecting workstations between shifts, increasing the cleaning in common areas of a condominium, can reduce the risk of contamination while helping to maintain a safe business space or keeping a facility open.

Private parties

Habits are difficult to change and to adopt new, safer ones, they must be encouraged often. Recalling simple instructions such as washing hands more often, sneezing in your elbow or tissue, avoiding touching your face (nose, mouth, and eyes), staying at home when symptoms appear, greatly helps. Having tissues on the desk, hand sanitizers, disposable wipes, or disinfection stations in offices or strategic locations will help limit the risk of spread and reassure occupants.

Take care of yourself! ○



**VITRO—
SERVICES**

PLUS DE
25
ANS



**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.



By Éric McDevitt David et Valéry Kovalenko
Attorneys at Municonseil avocats

The Co-owner's right to **Financial Information**

How should a syndicate of a divided co-ownership handle a co-owner's request to obtain certain financial documents?

Aside from the by-laws which containing rules with respect to the operation and administration of the co-ownership, it is necessary to refer to the *Civil Code of Québec* which contains specific provisions in this regard.

First off, it should be noted that when a co-owner receives a notice calling the annual general meeting, he or she must also receive the balance sheet, the income statement for the preceding financial period, the statement of debts and claims and the budget forecast (Art. 1087 C.C.Q.).

Moreover, the syndicate must keep a register at the disposal of the co-owners containing, among other things, the financial statements, copies of the contracts to which the syndicate is a party, the maintenance log and the contingency fund study (Art. 1070 C.C.Q.).

Each co-owner has the right to consult this register in the presence of a director or of a person designated for that purpose by the board of directors, at reasonable hours and in accordance with the rules provided in the by-laws. Each co-owner is also entitled to obtain a copy of the content of the register for a reasonable fee (Art. 1070.1 C.C.Q.).

However, what happens if a co-owner requests to have access to financial documents that are not contained in the register, for example, the accounting books, including the monthly detailed statement of expected revenues and expenses?

In *Fortier v. Syndicat des copropriétaires condominiums Les Châtelets*¹, the Superior Court ruled that Articles 1070 and 1087 C.C.Q. make it clear that the legislator considers the financial information contained in the documents therein

mentioned to be sufficient and to enable the co-owners to make the decisions required for the proper functioning of the co-ownership².

In other words, the court was of the opinion that the syndicate does not have the obligation to transmit documents which are not mentioned in Articles 1070 and 1087 C.C.Q., for example, the accounting books. Indeed, as mentioned by the Superior Court in *Immeubles Heywood inc. v. Syndicat Le Versailles*³, there is a clear distinction to be made between the internal documents and information required by the board of directors and those required by co-owners.

However, co-owners are not without recourse in this matter. Indeed, the financial statements of the syndicate may be audited upon the request of co-owners representing 40% of the votes of all the co-owners (Art. 1105 C.C.Q.).

In light of the above provisions of the *Civil Code of Québec* and the applicable case law, it appears that the legislator wishes to draw a distinction between the rights and obligations of the syndicate's board of directors, on one hand, and those of the co-owners; on the other hand, in order to comply with certain obligations related to confidentiality among other reasons. That being said, the syndicate must diligently respond to any request to access the register in order to ensure that the co-owners are well informed of the financial situation of the syndicate. In sum, it is a question of maintaining a proper balance between the co-owners' right to be informed and the good management of the syndicate. ○

¹ *Fortier v. Syndicat des copropriétaires condominiums Les Châtelets*, 2008 QCCS 2507, para. 30.

² *Id.*, par. 31.

³ *Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles*, 2008 QCCS 6215.

**VOTRE SPÉCIALISTE EN AMEUBLEMENTS EXTÉRIEUR.
PLUS DE 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE À VOTRE SERVICE.**

MEUBLES
JML
WWW.JMLINC.COM

L'UNE DES PLUS GRANDES SÉLECTIONS DE PRODUITS MOYEN HAUT DE GAMME AU QUÉBEC



**REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT**



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

- CHOIX DE TOUS LES TISSUS DE MARQUE "SUNBRELLA" RÉSISTANT AUX RAYONS U.V.
- PIÈCES DE RECHANGE DISPONIBLES
- MÉCANISME SIMPLE SANS MANIVELLE OU CORDE.
- PLUSIEURS GRANDEURS; CARRÉ OU HEXAGONALE
- DIFFÉRENTS MODÈLES; STANDARD OU STYLE CANTELIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS DE RENOM

PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

Tranquility when working from home, 5 tips for you



By Stéphanie Landry Poirier
AcoustiTECH Team

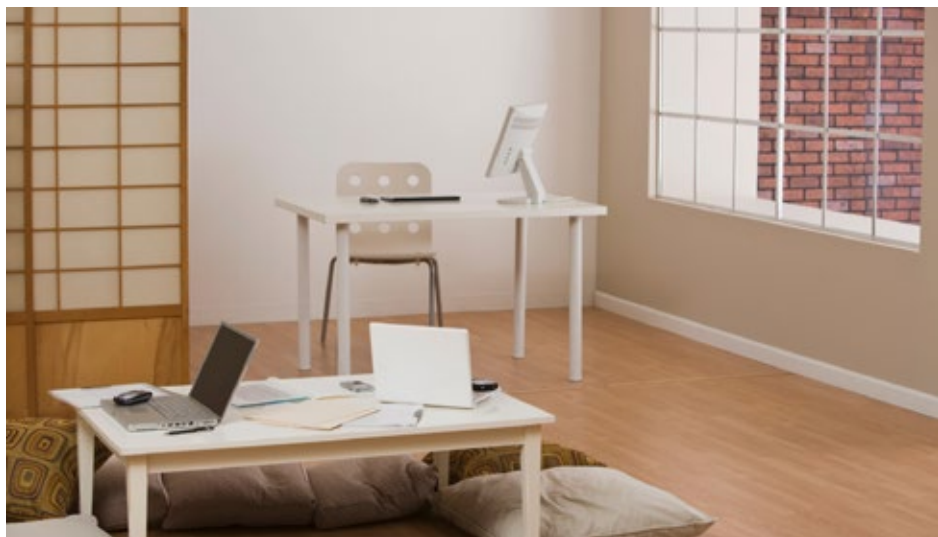
In the last few months, due to an exceptional global circumstance, workplaces will never be the same. For many, working from home has become the norm rather than the exception.

Like it or not, this change requires adaptation on several levels. This involves, among other things, using new technological tools, developing a new work routine and installing an adequate workspace being ergonomically comfortable and quiet.

This is what we are going to talk about in this post. How to improve acoustics for a home office space in order to find peace of mind and avoid disturbing other residents during meetings or professional calls.

Here are some tips for working peacefully at home:

1. Clearly define your workspace. If you want to adequately soundproof a space to create a room where you can focus, it is essential to define where your office will go. It is obvious that the corner area of a room will be easier to maximise. Since there are walls to work with, rather than working in the center of a living room or on a kitchen table.
2. Consider using soundproofing materials around this area. Materials like gypsum, acoustic panels and fabric curtains can do a great job to control acoustics in your chosen space.
3. Pay special attention to the floor. To be comfortable you will have to adjust your chair properly. Since we are more stationary in teleworking, we also recommend getting up regularly to stretch. To avoid annoying other residents with this recurring noise, choose a slightly softer floor covering, a plastic protector or a rug under the chair to absorb the sound.



If you have neighbors below, make sure the acoustics are adequate and not just under your workspace. You can do so by contacting our AcoustiCONDO team. With some basic information about your floor ceiling assembly, they can help you understand the quality of acoustics that is impacting your neighbors in the unit below.

4. As for the ceiling and the walls, there are sound-absorbing acoustic tiles available on the market. This will create a cozy atmosphere and absorb sounds, providing better acoustics in the room and minimizing noise to come through in neighbouring rooms.
5. Choose the decor. In general, the decoration, especially if made of foam or fabric, will absorb sound waves and reduce reverberation which will tend to attenuate noise. In short, run to your favorite decor shop, you will surely find some finds there.

In all cases, you can ensure that your workspace acoustics can be controlled, for you and for others close by. It remains essential to ensure that your home offers a proper acoustic performance for you and your neighbours. If you are thinking of renovating a condo with a home office, feel free to get in touch with our AcoustiCONDO team. ○

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. 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 !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



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 pierrebc@gestioncyj.ca

uniCondo Montréal

204-231 Place Harel
Sainte-Thérèse (Québec)
J7E 5W3



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



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

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



Jocelyn Bluteau
418 626-5500 J.Bluteau@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
514 360-1033 info@luxaneimmobilier.com

uniCondo Montréal
4928 rue Ambroise-Lafortune,
Boisbriand, (Québec)
J7H 1S6



Hélène Vallerand
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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

**IMMEUBLES
SHIBATA INC.**

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

Jimmy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Greenfield 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



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

uniCondo Montréal

1966 avenue Laurier Est
Montréal (Québec)
H2H 1B6



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.

- Maintenant sécurisé <https://>;
- Implantation et mise en ligne du site par CondoMarketing;
- 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+ par tous les membres inscrits au site (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation disponibles à ExpoCondo.ca (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Participation gratuite aux Condos Week-end et Colloques annuels de la Copropriété;

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

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



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes 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 escomptes 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**.



SERVICES INFORMATIQUE - Escompte 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.



CHAUFFES-EAU - 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**



ENTRETIEN MÉNAGER - 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



LAVAGE DES VITRES - 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. **Escompte 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.
Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.
INFORMATION : **514 380-8398**



CHAUFFES-EAU - GoPlombier vous offre **un rabais de 5 %** sur l'achat et l'installation de votre nouveau chauffe-eau en incluant sa garantie exclusive de 10 ans sans supplément! Pour encore plus d'économies, commandez simplement en ligne en utilisant un code promo de groupe afin que vous et tous les copropriétaires de votre syndicat profitiez d'**un rabais additionnel totalisant 8 %**. **Pour obtenir votre code promo, contactez Maude Lévesque au 450-421-2563 ou par courriel à maude@goplombier.ca.**



- ✓ **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 : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



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 rabais 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.



LAVAGE DES VITRES - 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 clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.



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.

**RICHARD
LAVOIE** • Avocat

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

**Paul-André
LeBouthillier**
AVOCAT

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

Chianetta
Avocats

DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage 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

Conseillers juridiques



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay
514 499-2010 cazoulay@azranassociates.com

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

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



Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3
www.levesquenotaires.com



Municonseil Avocats inc.

Me Éric David
514 954 0440, poste 112 emd@municonseil.com

Me Éric Olivier
514 954 0440, poste 103 eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111 mph@municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria
Montréal (Québec) H4Z 1A1
www.municonseil.com



[FISET légal] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

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

Me Simon Oliva
514.277.1175 s.oliva@fisetlegal.com

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

Conseillers juridiques



Me Sylvie Lefrançois **Avocate et médiatrice**

Me Sylvie Lefrançois
450 890-9901 lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410
Brossard (Québec) J4Y 0E3
www.sylvielefrancois.com



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

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

Me Victoria Lemieux-brown
418 650-7058 victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

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



LJT AVOCATS LAWYERS

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

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



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



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Simon Brière
581 838-5500 sbriere@ksalex.ca

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

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



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^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



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



Institut de la copropriété
du Québec

**Formations et Programmes
d'excellence en copropriété**



**Pour une saine gestion
de nos copropriétés!**

InstitutCopropriete.ca

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



« Quelqu'un d'entre vous a déjà géré ou participé à un conseil d'administration d'un immeuble en copropriété ? » C'est la première question posée aux nouveaux administrateurs élus du M Montréal-Est en décembre 2018. La réponse : « Non, et moi non plus qui le préside » de dire Nicole Léger, la nouvelle présidente du conseil d'administration du SDC Le M Montréal-Est. Ce fut donc le début d'une grande aventure qui en est à sa troisième année d'opération.

Par Nicole Léger

La construction de ce bâtiment a débuté en 2017 et celui-ci a été livré à l'automne 2018. Cet immeuble est considéré mixte, puisqu'il est composé de 91 unités privées et de deux (2) grandes unités commerciales qui peuvent se subdiviser en 8 petits commerces de proximité. L'immeuble a sept (7) étages d'environ 19 unités par paliers et avec des salles communes à différents usages réparties sur chaque étage. Les particularités se définissent par trois éléments dont les stationnements non-souterrains qui sont plutôt au rez-de-chaussée et au 2^e étage alors que les unités commencent du 3^e au 7^e étage, puis une grande terrasse extérieure au 3^e étage surplombant le parc municipal de l'Hôtel de Ville de Montréal-Est avec une piscine et deux spas dont une vue splendide du fleuve Saint-

Laurent et finalement 13 unités penthouse au dernier étage. C'est plus de 150 personnes qui habitent le M Montréal-Est, dans l'est de Montréal.

« Notre bâtiment est de toute beauté, mais cela apporte tous les défis pour un premier conseil d'administration de coordonner la fin d'un chantier avec le promoteur, les arrivées des nouveaux occupants, de mettre en fonction différents services communs indispensables à la vie quotidienne, de voir aux garanties d'équipement et les contrats d'entretien à émettre et à superviser, de se doter des codes de vie pour le vivre ensemble et se donner une manière efficace et continue une communication assurée avec les propriétaires et les résidents. Ce dernier item sur la commu-

«... nication a été l'élément de réussite le plus probant, puisque tout le monde a été dans le coup continuellement et tout le monde avait l'heure juste » d'exprimer madame Léger.

Ce lien étroit avec les résidents s'est organisé en fonction de 6 types de communication. D'abord, **une adresse courriel disponible** à tous pour établir un canal de communication quotidien gérée par la présidente du conseil, puis un **Bulletin d'information** mensuel qui permet de transmettre toutes les nouvelles de gestion; des **Notes de directives** qui mettent au clair des articles de la déclaration de copropriété, des règlements et des décisions; des **Informations prioritaires** qui transmettent les petites urgences du jour; Les **Petites Nouvelles** qui agit comme un babillard interne pour les informations ludiques, de ressources et de partage d'expertise durant quelques fois par année; puis parfois également l'utilisation de **sondages internes** est nécessaire et enfin une page **Facebook** est en cours...

L'utilisation de sondage interne leur a permis de connaître rapidement l'opinion des résidents sur différents sujets comme leur intention de faire du compostage ou de vouloir une borne de recharge électrique pour leur voiture dans un horizon de 5 ans, ou pour l'ajout de caméras de sécurité dans les aires communes. Différents sujets qui permettent de planifier et d'avoir une vision à moyen et à long terme des besoins et des préoccupations des gens. De plus, le conseil a offert des séances d'informations lorsque cela était nécessaire. Entre autres, ils ont proposé à tous des visites de leurs installations. « Ce fut un succès, car en plus du nombre de participants inscrits, la richesse d'informations pour développer le sens des responsabilités de tous envers leur milieu de vie et s'abreuver de connaissances des types d'équipements qui alimentent notre quotidien, ce fut instructif, responsable et prometteur. **Où se trouvent la salle électrique et la salle des bouilloires d'eau chaude ? Ou encore la thermopompe de la piscine et le mécanisme des chutes à déchets ? Toutes les sorties de secours et l'emplacement des caméras ? En une heure, on a fait le tour et accompli**



l'objectif d'appropriation » de dire la présidente du conseil.

Au point de vue financier, ils n'ont pas tardé de commander auprès d'une firme spécialisée une analyse des déficiences de l'immeuble ainsi qu'une étude sur leur fonds de prévoyance dès les premiers mois de gouvernance. Ils ont également ouvert un compte spécifique pour le fonds d'auto-assurance afin de répondre à la nouvelle loi et également un compte d'épargne pour amasser quelques surplus afin de répondre à des projets futurs comme un système de puces plus performant entre autres. Sans augmenter de façon drastique les frais de condo et s'assurer de bien garnir le fonds de prévoyance, le conseil a mandaté un comité consultatif de cinq propriétaires et piloté par un membre du conseil pour faire des recommandations quant à l'évolution et le rythme à privilégier pour le fonds plus particulièrement. « *C'est intéressant la formule du comité consultatif, car cela permet d'avoir diverses autres opinions des propriétaires et ainsi utiliser l'expertise de certains sur des sujets plus pointus qui méritent une analyse plus spécifique. D'avoir également une ressource de gestion comme Laucandrique, c'est vraiment apprécié, puisque son expertise nous permet de prendre de bonnes décisions et de nous sentir épauler* » d'exprimer madame Léger.

Les membres du conseil ont également chacun des mandats respectifs, mais un grand esprit d'équipe permet le soutien des uns et des autres dans les tâches. Les rencontres du conseil se sont déroulées sur une fréquence de deux fois par mois, mais c'est à partir de cet été que la fréquence a réussi à trouver son rythme de parcours à une rencontre statutaire mensuelle. Celle-ci se déroule les mardis de 16 heures à 18



heures en présence du gestionnaire, celui-ci quitte la rencontre ensuite, puis un souper commun de 18h à 18h30 et enfin les membres du conseil, sans le gestionnaire, poursuivent de 18 h 30 à 21 heures pour les opérations courantes.

Présidée par l'ancienne ministre Nicole Léger, celle-ci en a vu bien d'autres au fil de sa carrière, mais elle avoue que c'est une première pour elle de gérer un immeuble à copropriété.

« J'ai présidé bien des rencontres de toutes sortes dans ma vie professionnelle, mais c'est une première quant à la gestion de 93 unités en copropriétés. Il n'y a pas d'âge pour oser et apprendre, dit-on ! Bien des connaisseurs m'avaient dit que lorsque tu achètes un condo, mieux vaut être sur le conseil d'administration pour gérer tes propres affaires. Je ne savais pas, par contre, que j'hériterais de la présidence ! Je venais de prendre ma retraite politique, je me suis dit : Pourquoi pas ? Je n'aurais jamais pensé

c'est passionnant, car j'accomplis ce mandat avec une superbe de belle équipe. **Pierre Séguin** à la trésorerie ; **Robert Schloesser** aux opérations quotidiennes ; **Sylvain Guimond** à la gestion des salles communes et des opérations de corvées ; **Lyne Couture**, secrétaire de réunion et deux nouvelles administratrices suppléantes se sont ajoutées dernièrement : **Manon Leboeuf** et **Lise Dubuc**. Toute une équipe ! »

« Nous sommes choyés et les gens le reconnaissent et nous remercient bien souvent. C'est notre gagne-pain ces mots d'appréciation. Il est certain que nous avons toujours certains propriétaires mécontents de ceci ou de cela, comme partout ailleurs, mais notre document de base de gestion est la déclaration de copropriété. Avec cet outil, on est en selle et il nous permet de penser d'abord au bien commun. Oui, on peut changer des choses, les améliorer, en inventer, en créer, mais non, on n'acceptera pas le non-respect et l'intransigeance. »



m'investir autant et aimé ce type de mandat. En plus, j'ai accepté de poursuivre encore pour deux ans lors de la dernière assemblée générale annuelle en juillet dernier. C'est un peu fou, mais

Le M s'est donné des CODES DE VIE pour mieux vivre en commun. En plus de respecter et de faire respecter la Déclaration de copropriété, ils ont rédigé des règles qu'ils nomment codes de vie. Ils en ont cinq : *La terrasse et la piscine, la salle de réception, la salle de billard, la salle d'entraînement, les garages et les stationnements, les déménagements et les emménagements*. Ils ont également eu à gérer, comme partout ailleurs, la situation de la COVID-19 et ainsi instaurer des directives de la santé publique. Les gens ont bien respecté ces consignes, mais cela a vacillé dans la gamme des personnes très angoissées aux personnes plus imprudentes. Ils ont dû ajuster au fur et à mesure pour, soit sévir, ou soit rassurer.

La gestion d'un immeuble apporte également son lot de plus gros dossiers qui ont accaparé davantage le CA, comme



le compte d'ÉNERGIR (gaz naturel) ou encore se départir du fournisseur Bell pour les installations de VIDÉOTRON dans le climat de litige de ces deux concurrents, ou l'ouverture de leur terrasse et piscine lors de la première année, ou la gestion des ordures et du recyclage, ou la signalisation et l'affichage, ou encore améliorer la sécurité de l'immeuble, pour ne nommer que ceux-là.

En ce qui a trait aux corvées internes en grand groupe, l'équipe du CA en a fait plusieurs afin d'impliquer les résidents à partager les responsabilités et ainsi éviter de payer des fournisseurs de service lorsque c'est possible et faisable de le faire sans avoir besoin de garanties professionnelles. Entre autres, les corvées ont été : *Enjoliver notre terrasse de paillis* (5 juillet 2019), *Coupures des plates-bandes* (9 octobre 2019), *Rangement des équipements de la terrasse* (1^{er} novembre 2019) et *Nettoyage des stationnements* (29 août 2020).

D'autres activités ont été offertes. Au tout début en janvier 2019, le CA a offert un 6 à 8 de connaissance et d'accueil pour tous. « *Ce fut très drôle, car on arrivait difficilement à se nommer par nos noms et prénoms, c'était toujours par l'unité. « Ah oui, vous êtes le 610, moi je suis le 307..., mais cela a donné le ton d'un début d'aventure de vie commune* » d'exprimer la présidente. Les premières affinités se sont développées et déjà des amitiés ont émergées selon elle et elle aime spécifier que la gestion d'un immeuble, n'est pas qu'une question de déficience de balcon, de réparation d'un ascenseur, d'une bouilloire défectueuse, d'un paiement de facture introuvable, d'un fournisseur incompétent ou la recherche d'un déneigeur, mais un milieu de vie à bâtir pour que des relations humaines



soient harmonieuses, qu'un bon voisinage voit le jour, qu'une administration soit saine et éthique et qu'une bâtisse soit belle et durable.

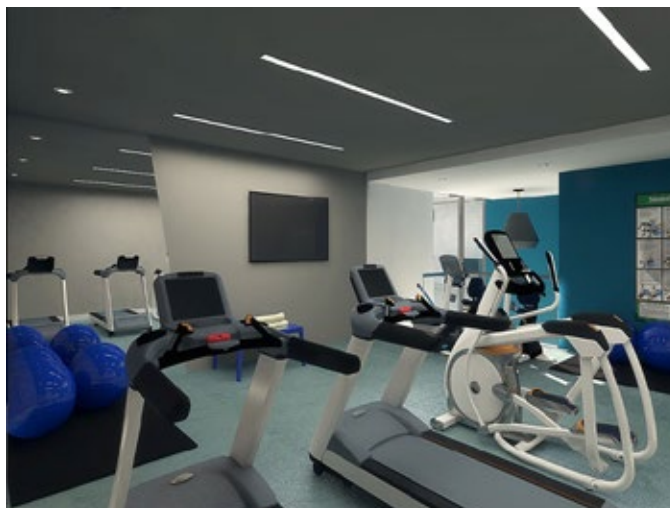
Les résidents du M sont habités par des gens de tous les âges. Environ 60 % sont à la retraite et 40 % sur le marché du travail. Quelques familles y résident, mais peu d'enfants en bas âge, car ils sont surtout des adolescents ou de jeunes adultes. Par ailleurs, comme il y a des grands-parents propriétaires, ceux-ci reçoivent souvent leurs petits-enfants et enfants. L'été, la piscine est donc bien occupée.

Le conseil d'administration a bien à cœur la bonne gestion de l'immeuble et de répondre aux besoins immédiats et à long terme. L'automne reste bien chargé, puisque plusieurs défis sont à l'horizon et en cours comme le suivi des déficiences avec le constructeur qui devrait se terminer espère-t-on, puis gérer la demande d'ajouts de bornes de recharge électrique dans le stationnement, la vente des espaces commerciaux à concrétiser, le chantier de construction de la Ville de Montréal-Est pour la réfection des rues et d'un espace urbain avoisinant dont le M est au cœur, pour ne nommer que ceux-là. Le conseil est prêt à ces défis.



En demandant à la présidente ce qu'elle considère comme réussite ou comme recette de succès, celle-ci l'exprime en ces mots : « D'avoir remporté le prix **CondoLys** a été un bon moment pour nous. Malgré la lourdeur de la tâche pour un conseil d'administration de copropriété, cela nous a permis de réaliser le chemin parcouru et pour moi de faire le constat de nos réussites sans s'asseoir dessus évidemment. Je ne peux donner de conseils à proprement dit, car nous n'avons pas assez d'expériences pour en prodiguer, mais assurément je dois vous dire qu'il y a **six éléments** que je considère gagnants. En premier lieu, avoir indéniablement un esprit d'équipe, car c'est essentiel à l'accomplissement de ce type de mandat. Nous devons nous aider, être solidaires et nous faire confiance. En second lieu, avoir du plaisir à accomplir notre mandat. Il faut avoir du plaisir ensemble. Il faut rire et se moquer un peu. C'est un climat agréable et le goût d'être ensemble est contagieux. En troisième lieu, je vous dirais qu'il faut que tous les membres du conseil soient travailleurs, chacun à leur mesure assurément, mais pas de gros égo à recherche de titre. Tout le monde doit y mettre du sien. Quatrièmement, avoir le goût de se dépasser et faire mieux. L'un a une bonne idée, on l'essaye ou alors on cherche davantage une meilleure solution ensemble. Cinquièmement, le rôle de la présidente est important et surtout dans la préparation des rencontres, des décisions à prendre et d'amener l'équipe à se préparer adéquatement pour les réunions du conseil. Parfois, il faut un moment de réflexion sur un sujet et mérite plutôt d'y revenir à une prochaine rencontre et d'autres fois, il faut savoir décider ensemble immédiatement. Comme sixième et dernier point, celui d'être des bénévoles est majeur. Le jour où on sera payé, on sera redevable et là, à mon avis, on sera au service des gens pour ceci et pour cela. Tant que nous sommes des bénévoles, on fait de notre mieux et sommes redevables à personne. Oui, on a des responsabilités. Oui, on a un mandat, mais personne ne nous oblige à rester et à nous exiger quoi que ce soit »

Après ces deux années accomplies et bien de l'ouvrage à l'horizon, l'appréciation des propriétaires reste le test important pour un conseil d'administration. Quelques marques de reconnaissance sont toujours bien appréciées et représentent



la satisfaction des gestes quotidiens et continuels que celui-ci réalise pour offrir un beau milieu de vie à tous ses pairs. « Un des propriétaires vient tout juste de nous offrir une bouteille de champagne pour nous remercier de notre travail. J'ai hésité à accepter le présent, car j'avais acquis un réflexe en politique de refuser tout cela par éthique et distance professionnelles, mais mon doute s'est vite refoulée lorsque j'ai réalisé que ce présent s'adressait à toute l'équipe du conseil d'administration et est remis par l'un des nôtres qui est un propriétaire comme nous, et de plus, je ne suis plus en politique maintenant. Je me suis dit : Prends ça cool Nicole, remercie ton équipe et prends un bon souper avec eux... et le champagne pour fêter l'année 2020 qui s'achève ! » de conclure Nicole Léger. ○

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.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
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
Ménagez-Vous inc.	Montréal Rive-Sud	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrbsb.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)				
Propty inc.	Provincial	Hossein Yehia Propty Support	(514) 548-2169 (833) 377-6789	hossein.yehia@getpropty.com contact@getpropty.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.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
AVOCATES - AVOCATS				
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	CAzoulay@azranassociates.com gazran@azranassociates.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 Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5505 (581) 814-5501	sbriere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Bernard Jolin Me Victoria Lemieux-Brown	(514) 842-9512 (418) 650-7058	bernard.jolin@langlois.ca victoria.lemieux-brown@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
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)**ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)****ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)****ASSURANCES DE DOMMAGES****AVOCATES - AVOCATS**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

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

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(514) 641-1245	info@betonsurface.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Robert Benoît	(514) 884-9075 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Les Cimentiers MC	Provincial	Maxime Cartier	(514) 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Bornes Électriques Québec	Provincial	Érick Talbot Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@bornes.quebec sprouteau@bornes.quebec
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca

CALFEUTRAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Solution Calfeutrage	Montréal	Gabriel Girard	(514) 659-9767	gabriel@solutioncalfeutrage.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrbsb.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierre-luc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	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 (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------------------------	----------------	-----------------------------

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

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
-----------------------------------	------------	---------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

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
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com

COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)

Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien Sylvain Bilodeau	(450) 623-9323 (514) 820-2879	Serge@maitrecompacteur.ca sbilodeau@maitrecompacteur.ca
------------------------	------------	------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------------------------------

COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierre-luc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	-----------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------------------

COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRÉTIÉ

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 Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
----------------------------------------------	------------	-------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure	(450) 437-4118	claverdure@lctoitures.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
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
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
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 - TECHNOLOGIE				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Robert Benoît	(514) 884-9075 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Robert Benoît	(514) 884-9075 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
DecoMaintenance	Montréal	Jovenelle Lhérisson	(514) 245-0370	infodcmt@yahoo.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
DecoMaintenance	Montréal	Jovenelle Lhérisson	(514) 245-0370	infodcmt@yahoo.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org



OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

ALLB	Provincial	Benoît Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît 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	Patrick Gautreau	(514) 998-5254	patrick.gautreau@nivoex.com

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Choquette évaluation immobilière	Montréal	Jean-Philippe Choquette	(438) 375-4173	jphilippe@choquetteei.com
GDA Québec inc.	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Choquette évaluation immobilière	Montréal	Jean-Philippe Choquette	(438) 375-4173	jphilippe@choquetteei.com
GDA Québec inc.	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
V Extermination	Provincial	Benoît Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca


NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos **forfaits or, argent et bronze**.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

EXTINCTEURS PORTATIFS

Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.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

FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)

Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
------------------------------	------------	-----------	----------------	----------------------

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierre-luc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	-----------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------------------

FONDS DE PRÉVOYANCE

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
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
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOCable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Catherine Hamel Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000 (514) 607-0000	info@diligenceinspection.ca di@diligenceinspection.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo

T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.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 Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (514) 998-5254	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.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

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

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
-----------------------------------	------------	---------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

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

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
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 Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
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	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
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
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
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
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.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

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (INSPECTION DES FAÇADES, STRUCTURES, TOITURES)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Seivices, 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
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
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
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@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
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com 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
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Catherine Hamel Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000 (514) 607-0000	info@diligenceinspection.ca di@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (514) 998-5254	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
Propty inc.	Provincial	Hossein Yehia Propty Support	(514) 548-2169 (833) 377-6789	hossein.yehia@getpropty.com contact@getpropty.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)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
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
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
MOISSISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS				
Écovital inc.	Montréal	Andrei Viorel	(514) 774-7360	ecovitalnet@gmail.com
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
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
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES				
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NOTAIRES				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

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+ ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca

3 ANS
POUR 199 \$
(taxes en sus)

Condo
Conseils
Bonjour!



PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

PEINTRE (TRAÇAGE DES LIGNES DE STATIONNEMENT)

Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
-----------------	----------	------------------	----------------	------------------------------------------------------------------

PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mpeinture.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca

PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
Services Pro-Vert	Provincial	André Bégin Jacques Cardinal	(450) 466-3540 (514) 934-5658	abegin@nutriproinc.com jackcardi@hotmail.com

PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	--------------------------------------------------------------------------

PLANCHERS DE BOIS FRANC

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
-------------------------------------------	------------	-------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.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!

PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com

PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com

PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com

PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)

Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.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	s.sarazin@oninspecte.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.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	s.sarazin@oninspecte.ca

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
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.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 Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (514) 998-5254	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.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
RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Robert Benoît	(514) 884-9075 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
RESTAURATION DES TAPIS				
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.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@securiteaquadetec.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierre-luc.trottier@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierre-luc.trottier@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com

SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
-----------------	----------	--------------------	----------------	----------------------------------

SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Robert Benoît	(514) 884-9075 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupe-dargis.com robertbenoit@groupe-dargis.com
--------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------------------------------------

SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)

DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Robert Benoît	(514) 884-9075 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupe-dargis.com robertbenoit@groupe-dargis.com
--------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------------------------------------

STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)

SPARK	Montréal	Charles Trahan Mélanie Trudeau	(514) 360-8666 (514) 360-8666	c.trahan@spark-p.ca m.trudeau@spark-p.ca
-------	----------	-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------------

STATIONNEMENTS (TRAÇAGE DE LIGNES, PEINTURE)

Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
-----------------	----------	------------------	----------------	-----------------------

SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION

Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
-----------------------	----------	-----------------	----------------	--------------------------

THERMOGRAPHIE

A7 Services, 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
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	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	-----------------------------

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

TOITURES

LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure	(450) 437-4118	claverdure@lkitoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-------------------------

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com

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

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

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

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com



Bon automne 2020

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398