

Copropriété **PLUS** du Québec

Édition été 2014

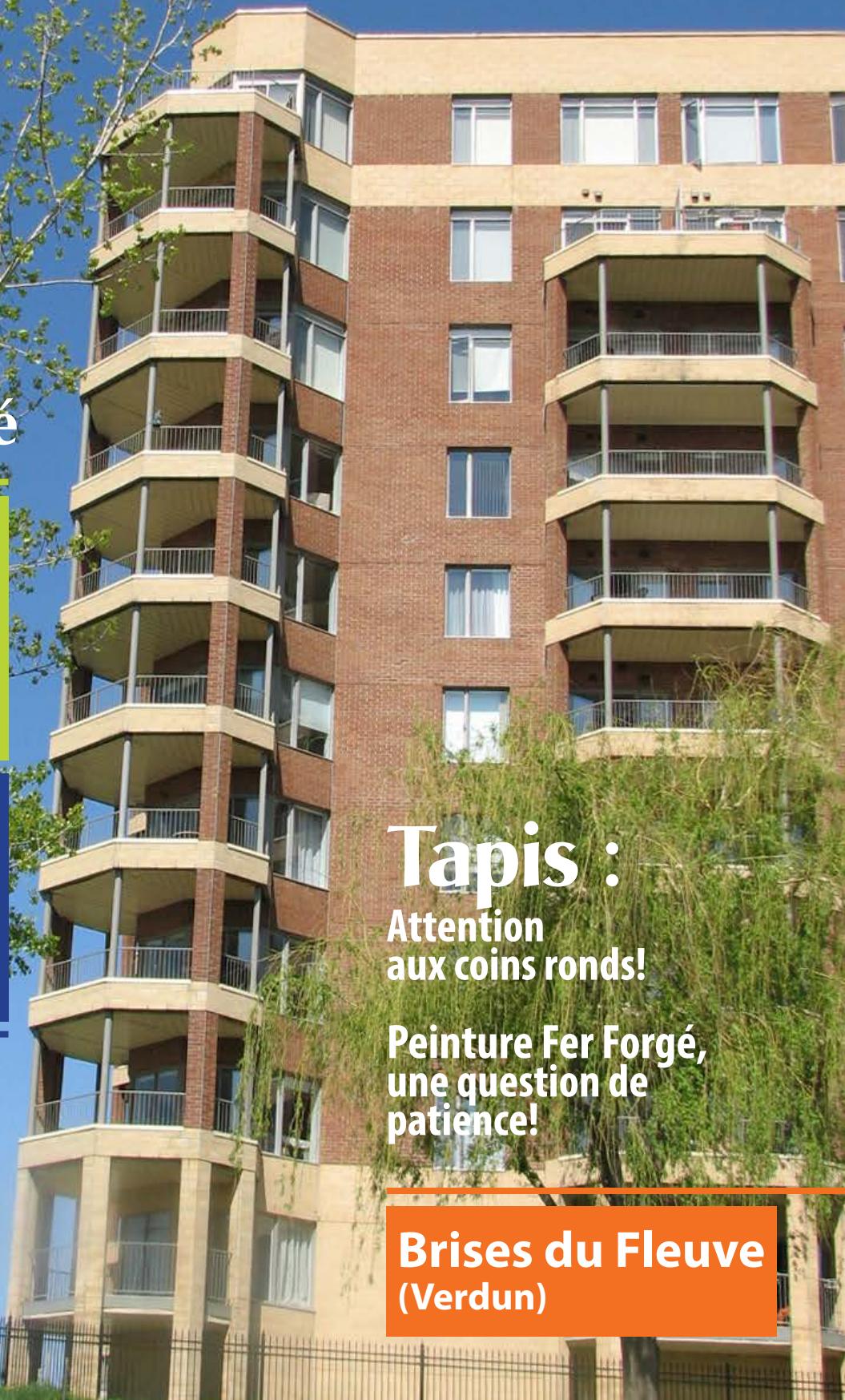
Les procurations
en assemblée de copropriétaires...

Les locataires en copropriété

Comment bonifier un projet d'économie d'énergie

Le marché immobilier évolue

La **nouvelle réglementation** en matière de **Plan de garantie de maisons neuves**



Tapis :
Attention aux coins ronds!

Peinture Fer Forgé, une question de patience!

Brises du Fleuve
(Verdun)

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

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, Président-Directeur Général

PRODUCTION ET RÉALISATION

Sylvie Thibault, directrice artistique
Vicky Blackburn, directrice exécutive

COLLABORATEURS

Alexandre Weisthoff, consultant en gestion
Claude Couture, Dry-Sec
Éric LeCouédic, ing.
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Jean-François Lavigne, architecte
Jean-Pascal Lafond, consultant en gestion
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra
Katia Samson, courtier immobilier
Marc Boyer, Groupe MB
Maryse Caron, décoration intérieur, Home Staging
Nicolas Desjardins, MonPeintre.ca
Simon Lacharité, ing., Fusion Énergie
Vincent Moreau, Acousti-Tech
Zeina Nahas, Gesfor Poirier, Pinchin inc

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Avelino De Andrade, Zaurrini Avocats
Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)
Me Gabrielle Azran, Azran & Associés
Me Gaston Gourde, avocat à la retraite
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés
Me Michel Lévesque, notaire
Me Paul-André LeBouthillier, avocat
Me Richard Lavoie, avocat
Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats
Me Stéphane Audy, KSA Société d'avocats (Lévis)

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing inc.

PAGE COUVERTURE

Brises du Fleuve (Verdun)

Copropriété PLUS du Québec est publié tous les trimestres. Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu.

La photocopie des textes pour usage non lucratif et distribution exclusive aux copropriétaires d'un syndicat membre est permise.

Sommaire

Colloque annuel de la Copropriété	3
Mot de l'éditeur	5
Les procurations en assemblée de copropriétaires ..	7 à 12
Cours de formation	15
Classique de Golf de la Copropriété 2014	16
Fonds de prévoyance	18-19
La nouvelle règlementation en matière de Plan de garantie	20-21
Le conseil d'administration de la FCQ.....	22
Les locataires en copropriété	24-25
Nouvelles de la CORGEC	27
Condo Conseils	28-29
Qu'est-ce que le Home Staging	30 à 32
Peinture fer forgé	34-35
Comment bonifier un projet d'économie d'énergie	36
Des mesures simples pour réduire sa consommation d'énergie	37
Tapis, attention aux coins ronds	38-39
Légionella	40-41
Le choix d'une solution acoustique	43-44
Prévenir les feux de sécheuse	45
Le marché immobilier évolue	46
Reportage, Brises du Fleuve (Verdun)	48-49
Mon doux que c'est cher, ça coute un bras!	51
CONDO CONSEILS EXPERTS - MEMBRES FOURNISSEURS AFFILIÉS	54 à 59

Copropriété PLUS du Québec est une publication de CondoMarketing

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

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

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété

Membre Condo Conseils

49 \$ / personne ou 2 pour 79 \$

Non membre : **69 \$ / personne**

(taxes en sus)

**8 NOVEMBRE 2014
CHÂTEAU ROYAL**

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

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

- **Les Assurances**; être bien assuré, la franchise, gestion en cas de sinistre, la valeur assurable, le fiduciaire.
- **Les Travaux**; exécutions, décisions, responsabilités. L'entretien et la conservation des immeubles, des parties communes, etc.
- **Les Assemblées**; les votes, les quorum, les procurations. Tenue et présidence d'assemblées.

Les conférenciers :



Me Paul-André
LeBouthillier



Alexandre
Weisthoff



Lionel Boucher
CORGEC



Me Richard
Lavoie



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.



Me Stefania
Chianetta
Chianetta Avocats



Me Gaston
Gourde



Me Avelino
De Andrade

Parrainé par :



CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS

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

CONDORÉSEAU
Sites Internet pour
syndicats de copropriété

Une production de
COMMUNICATION
CondoMARKETING

Formulaire d'inscription

Incluant petit déjeuner, pause-café du matin, lunch et documentation

NOM DU SYNDICAT :

NOM DES PARTICIPANTS :

1.		\$
2.		\$
3.		\$
4.		\$
	TPS	\$
	TVQ	\$
	TOTAL	\$

(TPS 825877566RT0001 – TVQ 1212863552TQ0001)

RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT!

Prière d'émettre votre chèque au nom de : CondoMarketing – 3755 (E) Boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4

Pour information, communiquer avec Vicky Blackburn au 514.996.2233 1.855.380.2233 ou par courriel à info@condomarketing.ca



L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

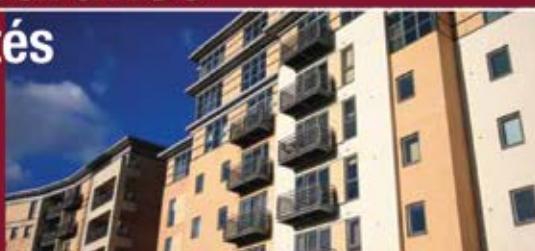
514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

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

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

**Assurance
Copropriétés**



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

Mieux vaut prévenir !



Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

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

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Agence de commercialisation.

Représentation commerciale et publicitaire.

Conception et gestion des sites condoRéseau

Bonjour à tous nos lecteurs,

L'été est enfin à nos portes. Le printemps a été bien occupé puisque plusieurs parmi vous ont profité des nombreuses activités d'information offertes en exclusivité à nos membres, administrateurs et copropriétaires. Les documents des conférences des Soirées du Condo, Condo Week-end et des sessions de formation sont accessibles sur ExpoCondo.ca.

Cette année, la Classique annuelle de golf de la Copropriété a lieu au superbe club de golf de l'Île de Montréal. Près de 100 joueurs sont attendus. Cette journée sera remplie d'activités rafraîchissantes et de communications amicales. Les places étant limitées, nous suggérons de réserver rapidement. Encore cette année certains des administrateurs des syndicats membres de Condo Conseils pourront participer sans frais en tant qu'invités, offerts par plusieurs de nos partenaires fournisseurs.

La Fédération des copropriétaires du Québec a tenu sa première réunion officielle le 20 mai 2014. Les membres du conseil d'administration ont confirmé la nomination de Me Gaston Gourde à titre de président qui sera secondé par Guy Thouin, vice-président et Alexandre Weisthoff, secrétaire. La mission et les objectifs généraux de la FCQ :

La FCQ veille aux intérêts des copropriétaires d'immeubles résidentiels détenus en copropriété en étant un carrefour

d'échange entre ses membres et les différents intervenants du milieu de la copropriété. Son principal objectif est d'être la voie officielle des copropriétaires du Québec auprès des gouvernements, des organismes professionnels et des médias. Les membres du Comité sont sollicités pour intervenir sur de dossiers importants d'actualité en copropriété comme la production de mémoires et la préparation du déroulement des événements importants dont que le Colloque annuel de la Copropriété.

Le colloque annuel de la Copropriété aura lieu à Laval au Château Royal le 8 novembre 2014. Plusieurs thèmes importants à traiter lors du colloque; projet de loi sur la copropriété; gestion du fond de prévoyance; assurabilité des copropriétés; grands travaux, appels d'offres; Loi 122, inspection obligatoire des façades de bâtiments et des stationnements étagés et souterrains.



Je souhaite à tous un très bel été.

Guy Thouin
Éditeur - Copropriété Plus
Président-Directeur général
Communication CondoMarketing

Vacances 2014

VEUILLEZ PRENDRE NOTE QUE LES BUREAUX
DE CONDOMARKETING SERONT FERMÉS DU
LUNDI 21 JUILLET AU VENDREDI 1 AOÛT 2014

Bonne vacances à tous!





AUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés



L'engagement
Performance

L'engagement
Service

L'engagement
Intégrité

*En gestion
de syndicats
de copropriété*

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

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

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

Membre de :

Condo Conseils

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

CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS



Me Stefania Chianetta,
avocate et médiateuse accréditée.
CHIANETTA AVOCATS

Sauf les cas où il a délégué cette tâche à un gérant qu'il a nommé, il revient habituellement au conseil d'administration d'un syndicat de copropriété de s'occuper du processus de convocation des assemblées générales des copropriétaires, annuelles ou extraordinaires (ci-après « **assemblée** »).

Or, en plus des documents exigés par l'article 1087 du Code civil du Québec (ci-après « **C.c.Q.** »), il est d'usage de joindre à l'avis de convocation de l'assemblée un formulaire appelé « **Procuration** », qui permet à tout copropriétaire, lorsqu'il ne peut être présent à l'assemblée, de nommer une personne qui pourra y assister et, dépendamment des pouvoirs confiés dans la procuration, de voter et/ou d'agir à sa place.

Ce procédé est fort utile puisque les assemblées des copropriétaires ne sont pas publiques¹ et que par conséquent, uniquement les copropriétaires ou leurs représentants dûment nommés (leurs mandataires) peuvent assister à l'assemblée et y voter. À titre d'exemple, les conjoints de copropriétaires qui ne détiennent pas de titre de propriété sur l'unité qu'ils habitent, de même que les locataires ou tout autre occupant non propriétaire de l'unité, n'ont pas le droit de participer, ni de voter à l'assemblée, et ce même si leur présence pourrait tout de même être tolérée par le président d'assemblée².

Pour qu'une assemblée soit valide, un certain nombre de voix (droits de vote) doit être présent ou représenté dans la salle et y participer. Ainsi, tel que l'indique l'article 1089 C.c.Q., le quorum à l'assemblée des copropriétaires est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. Advenant que cette majorité de voix ne soit pas atteinte, l'assemblée devra être ajournée. Lors de l'ajournement de l'assemblée, le quorum est automatiquement atteint par les trois quarts des membres présents ou représentés à l'assemblée.

Votre déclaration pourrait prévoir autres choses en matière de quorum. Ainsi, il est essentiel de vérifier votre Déclaration

de copropriété, au cas où celle-ci contiendrait d'autres dispositions à cet égard.

Dans ce contexte, il est facile de saisir toute l'importance que peut revêtir l'utilisation de procurations dans certaines circonstances où seulement un nombre réduit de copropriétaires se présentent à l'assemblée convoquée.

Malgré la formulation toute assez simple que peut revêtir le formulaire de procuration, l'utilisation de celui-ci suscite tout de même certaines interrogations auxquelles nous tenterons de répondre. Notre objectif est donc de faire le tour de la question car une meilleure compréhension peut éviter bien des complications.

Voyons d'abord quelles sont les règles qui s'appliquent à la procuration.

D'entrée de jeu, nous tenons ici à affirmer l'importance de toujours vérifier au préalable les dispositions de la Déclaration de copropriété qui pourraient avoir un impact sur les procurations. En effet, la Déclaration de copropriété est le contrat qui encadre les relations entre copropriétaires et les organes décisionnels et qui régit une panoplie de situations qui peuvent se présenter dans le cours des activités de la copropriété.

En plus de la Déclaration de copropriété, certaines dispositions du C.c.Q. vont aussi gouverner le domaine des procurations.

Ainsi, une lecture de l'article 1039 C.c.Q. nous indique que les copropriétés divises sont des personnes morales. De ce fait, elles sont régies, de façon supplétive³, par les dispositions du C.c.Q. applicables aux personnes morales, soit les articles 298 à 364 C.c.Q., dont l'article 350 C.c.Q. qui énonce ce qui suit :

350. Un membre peut se faire représenter à une assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet. (Nous soulignons)

¹ Hôtel du Lac Tremblant inc. c. Syndicat de copropriétés Club Tremblant, bloc F-G, 2013 QCCS 1199, confirmé en appel, 2013 QCCA 2004.

² Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 13.

³ Le second alinéa de l'article 334 C.c.Q. prévoit ceci : « Elles [personnes morales qui empruntent une forme juridique régie par un autre titre de ce code] peuvent cependant, dans leurs règlements, déroger aux règles établies pour leur fonctionnement, à condition, toutefois, que les droits des membres soient préservés. ».

► Nous constatons donc, d'emblée, que les procurations doivent nécessairement emprunter la forme écrite. Nous ajoutons à cela qu'il faut aussi y retrouver l'identité et la signature du copropriétaire qui choisit de se faire représenter à l'assemblée, de même que la date de sa signature. Ces prérequis sont des conditions de forme qui nous apparaissent obligatoires.

Les procurations sont aussi régies par les dispositions du C.c.Q. relatives au mandat, dont, notamment, les articles 2130 à 2165 C.c.Q. et 2175 à 2185 C.c.Q.

À leur égard, l'article 2130 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

2130. *Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.*

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration. (Nous soulignons)

Le droit de se faire représenter étant intimement lié au droit du copropriétaire de pouvoir s'exprimer en participant et en votant aux assemblées⁴, nous ne voyons pas comment la Déclaration de copropriété pourrait interdire au copropriétaire qui veut se faire représenter à une assemblée d'utiliser une procuration à cet effet, d'autant plus que l'article 350 C.c.Q. octroie spécifiquement ce droit au copropriétaire.

Par ailleurs, la Déclaration de copropriété qui contiendrait des dispositions pour régir le droit de représentation des copropriétaires devrait tout de même respecter le second alinéa de l'article 334 C.c.Q. en veillant à préserver les droits des membres (lire copropriétaires), tel le droit de se faire représenter à l'assemblée des copropriétaires.

De surcroît, l'article 1056 C.c.Q. prévoit que la Déclaration de copropriété ne peut restreindre les droits des copropriétaires que dans certains cas, à savoir :

1056. *La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.*

Il est maintenant acquis qu'une personne qui jouit d'un droit de propriété sur plusieurs fractions d'un immeuble en copropriété peut nommer autant de représentants que le nombre de fractions dont elle est propriétaire, puisqu'elle est considérée comme étant un propriétaire distinct par rapport à chacune de ses fractions⁵. À l'inverse, une même personne peut représenter plusieurs copropriétaires, puisque le législateur québécois n'a imposé aucune limite quant au nombre de procurations que peut détenir une personne.

Quant à la façon de compléter le formulaire de procuration, il est permis de se questionner sur le fait de savoir si le copropriétaire qui se fait représenter par procuration peut laisser le soin ou non à son mandataire, ou à tout autre tiers à qui il remet la procuration, de remplir lui-même l'espace prévu pour nommer son mandataire. En ce qui nous concerne, nous sommes d'avis que dans la mesure où le copropriétaire qui a signé la procuration est bien au fait des conséquences de cette décision, la procuration bénéficie d'une présomption de validité en autant qu'elle remplit, par ailleurs, les autres conditions de forme et de fond et que le nom du représentant est bel et bien indiqué avant la remise de la procuration lors de l'assemblée.

Cependant, par mesure de prudence et afin d'éviter toute contestation possible, nous ne pouvons que recommander avec insistance au copropriétaire d'indiquer lui-même, lorsqu'il remplit le formulaire de procuration, le nom et le prénom de la personne qui le représentera lors de l'assemblée. Encore une fois afin d'éviter toute ambiguïté ou contestation, nous suggérons d'y écrire le nom et prénom complet de la personne qui agira comme représentant, et non pas seulement son titre ou son lien de parenté.

Il n'est pas nécessaire d'indiquer, dans la procuration, dans quel sens précis le représentant doit voter

eu égard à chaque proposition présentée dans l'ordre du jour de l'assemblée. La procuration pourrait être rédigée en termes assez larges pour donner toute la latitude voulue au représentant afin qu'il puisse exercer tous les droits du copropriétaire. Toutefois, si le copropriétaire qui donne le mandat désire écrire des instructions précises et détaillées à son représentant, celui-ci sera tenu de les respecter à la lettre, tel que le prévoit l'article 2138 C.c.Q. :

⁴ Voir *Lambert c. Gagliardi*, 2008 QCCS 5168.

⁵ *Hôtel du Lac Tremblant inc. c. Syndicat de copropriétés Club Tremblant*, bloc F-G, 2013 QCCS 1199, confirmé en appel, 2013 QCCA 2004

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

► **2138.** *Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence.*

Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant. (Nous soulignons)

La procuration, une fois donnée, peut être révoquée par le copropriétaire en tout temps, tel que le prévoit l'article 2176 C.c.Q.

Le représentant nommé n'a pas besoin d'accepter le mandat formellement. Sa seule présence à l'assemblée avec la procuration en mains est suffisante pour constituer une acceptation tacite, tel que le prévoit d'ailleurs l'article 2132 C.c.Q. :

2132. *L'acceptation du mandat est expresse ou tacite; elle est tacite lorsqu'elle s'induit des actes et même du silence du mandataire.*

Le représentant nommé pourrait aussi, s'il lui est impossible de se présenter à l'assemblée à cause d'un imprévu de dernière minute, sous-déléguer les pouvoirs qui lui ont été confiés à une autre personne, tel que le prévoit l'alinéa 2 de l'article 2140 C.c.Q. :

2140. *Le mandataire est tenu d'accomplir personnellement le mandat, à moins que le mandant ne l'ait autorisé à se substituer une autre personne pour exécuter tout ou partie du mandat.*

Il doit cependant, si l'intérêt du mandant l'exige, se substituer un tiers, lorsque des circonstances imprévues l'empêchent d'accomplir le mandat et qu'il ne peut en aviser le mandant en temps utile. (Nous soulignons)

Les Déclarations de copropriété contiennent parfois une clause qui stipule que les procurations complétées et signées doivent être remises au conseil d'administration dans un certain délai avant l'assemblée⁶. En toute honnêteté, nous nous questionnons sur les motifs qui sous-tendent l'existence de telles clauses, si ce n'est, peut-être, que pour une meilleure logistique de l'enregistrement des personnes représentées au registre des signatures.

Quoiqu'il en soit, nous sommes d'avis qu'il serait abusif de



refuser l'entrée à un mandataire parce qu'une telle clause n'aurait pas été respectée, puisque dans les faits, cela ne cause aucun inconvénient ou préjudice que ce soit dans le déroulement de l'assemblée lorsque le représentant remet la procuration lors de son arrivée sur les lieux où elle se tient. Devant une telle situation, le mandataire ne devrait pas hésiter à invoquer le droit de propriété de son mandant prévu à l'article 6 de la Charte Québécoise, ainsi que les dispositions de l'article 1056 C.c.Q. D'ailleurs, le tribunal a déjà jugé un tel refus comme étant « mesquin »⁷.

Lorsque le mandataire arrive à l'assemblée, il doit immédiatement remettre le formulaire de procuration à la personne qui accueille les copropriétaires. Cette personne en profitera pour vérifier si la procuration remise remplit les exigences de fond et de forme requises, et lui fera signer le registre des présences.

Lorsqu'une fraction de copropriété est détenue par plus d'un copropriétaire, chacun des copropriétaires doit être représenté à l'assemblée s'il ne peut y assister personnellement. L'article 1090 C.c.Q. prévoit en effet que les indivisaires exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

L'indivisaire d'une fraction qui ne peut être présent à l'assemblée peut remettre sa procuration à l'autre indivisaire de la même fraction, ou à toute autre personne de son choix. ►

⁶ Généralement 24 à 48 heures avant le début de l'assemblée.

⁷ Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le Saint-Claude, 2005 CanLII 6743 (QC CS). Voir aussi Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 17.



Ainsi, à titre d'exemple, advenant qu'une fraction de copropriété appartienne en indivision aux 5 enfants d'une même famille, chacun pour 20 % des voix, et qu'aucun d'eux ne puisse être présent à l'assemblée, il devra y avoir remise de 5 procurations, chacune valant 20 % des voix, à défaut de quoi la fraction ne sera pas entièrement représentée à l'assemblée.

Certaines déclarations de copropriété contiennent des clauses prévoyant que les indivisaire d'une même fraction doivent être représentés par l'un d'entre eux à l'assemblée. De telles clauses contreviennent à notre avis à l'article 1090 C.c.Q., qui est d'ordre public, et le copropriétaire indivisaire ne devrait pas hésiter, ici aussi, à invoquer son droit de propriété en vertu de l'article 6 de la Charte et l'article 1056 C.c.Q. afin de faire valoir son droit d'être représenté en fonction du nombre de voix qu'il représente dans la fraction, et par le mandataire de son choix, qui peut être une autre personne que l'autre indivisaire de cette fraction.

Dans les autres cas où il n'y a qu'un seul copropriétaire par fraction, si deux personnes se présentent à l'assemblée en détenant chacune une procuration pour la même fraction de copropriété, la procuration dont la date est la plus récente devra être retenue, en se fondant sur la teneur de l'article 2180 C.c.Q.⁸ :

2180. La constitution par le mandant d'un nouveau mandataire, pour la même affaire, vaut révocation du premier mandataire, à compter du jour où elle lui a été notifiée.

Un représentant nommé ne peut assister à l'assemblée qu'en autant que le copropriétaire qui l'a nommé ne s'y présente pas lui-même, sauf pour le cas où le copropriétaire possède un droit de propriété sur plus d'une fraction. En effet, il faut éviter le double exercice des droits sur une même fraction, ce qui serait inéquitable pour les autres copropriétaires⁹.

Selon un jugement récent, si un copropriétaire veut que son conseiller juridique (avocat ou notaire) assiste et participe à l'assemblée, il faudra que ce dernier ait en mains une procuration en bonne et due forme. En l'absence de telle procura-



Chianetta

Avocats |

DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ
DROIT IMMOBILIER



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

Notre cabinet se spécialise en droit de la copropriété divise.

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

Services offerts

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



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

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

T 514.281.5100

w www.calegal.ca

F 514.788.0975

c info@calegal.ca

⁸ Voir aussi Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 16

⁹ Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 18



► tion, le conseiller juridique est à la merci de la décision des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, qui est la seule compétente pour décider s'il pourra y être présent et y participer. C'est pourquoi nous suggérons aux conseillers juridiques de toujours s'assurer d'obtenir une procuration, ceci afin d'éviter tout déplacement inutile¹⁰. Il en est évidemment de même pour tout autre professionnel ou personne que l'on désire inviter à une assemblée et qui n'est pas lui-même propriétaire.

Quant à la délicate question de se prononcer sur la validité d'une procuration, rappelons-nous qu'il faut d'abord et avant tout favoriser le droit d'expression des copropriétaires lors de leurs assemblées. C'est pourquoi nous sommes d'avis qu'une procuration ne devrait être rejetée que dans les cas patents où à première vue, elle ne remplit pas les conditions de fond ou de forme qui sont requises.

Ainsi, pour jouir d'une présomption de validité, au moment de sa remise lors de l'enregistrement des présences à l'assemblée, la procuration doit à notre avis rencontrer les exigences suivantes :

- Contenir l'identité (nom et prénom) du copropriétaire qui veut se faire représenter (mandant);
- Contenir l'identité (nom et prénom) de la personne à qui l'on désire confier le mandat de se faire représenter (mandataire);
- Contenir la signature du mandant;
- Contenir la date de sa signature;
- Identifier la date de l'assemblée pour laquelle la procuration est donnée;
- Contenir l'étendue du mandat octroyé

Il faut faire preuve de prudence avant de rejeter une procuration. Ultimement, dans les cas qui ne sont pas manifestes, il appartiendra au Tribunal de statuer sur la validité ou non d'une procuration.

Enfin, quant à l'étendue des pouvoirs qui peuvent être accordés au représentant nommé dans la procuration, l'article 2136 C.c.Q. prévoit des pouvoirs élargis :

2136. *Les pouvoirs du mandataire s'étendent non seulement à ce qui est exprimé dans le mandat, mais encore à tout ce qui peut s'en déduire. Le mandataire peut faire tous les actes qui découlent de ces pouvoirs et qui sont nécessaires à l'exécution du mandat.*

Ainsi, une procuration rédigée en termes larges devrait permettre au représentant nommé d'accomplir les tâches suivantes :

- Assister à l'assemblée;
- Se faire élire et agir comme officier;
- Prendre la parole à l'assemblée;
- Faire des propositions;
- Seconder des propositions;
- Proposer des amendements;
- Voter;
- Continuer à représenter le copropriétaire qui l'a nommé après une suspension ou un ajournement de l'assemblée.

En somme, le mandat donné au représentant pourrait couvrir l'exercice de l'ensemble des droits qui sont l'apanage du copropriétaire qu'il représente.

Évidemment, dans les cas où les pouvoirs seraient strictement encadrés dans le formulaire de procuration, le représentant devra s'y conformer et il ne pourra exercer de droit qui n'aurait pas été prévu. ►

Me Stefania Chianetta est avocate et médiateuse en copropriété, et elle est la dirigeante de Chianetta Avocats. Elle peut être jointe par courriel à l'adresse suivante : schianetta@calegal.ca ou par téléphone au 514.281.5100 poste 237.

► Chianetta Avocats
239 Rue Notre-Dame ouest, bureau 401
Montréal (Québec) H2Y 1T4
Téléphone : 514.281.5100
Télécopieur : 514.788.0975
www.calegal.ca

¹⁰ *Hôtel du Lac Tremblant inc. c. Syndicat de copropriétés Club Tremblant, bloc F-G, 2013 QCCS 1199, confirmé en appel, 2013 QCCA 2004.*
À noter que cette question précise n'a pas été portée en appel.

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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

Lavage de vitres spécialisé en hauteur

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

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

Information et évaluation : 514 968-0156
Courriel : normandvizien@videotron.ca

LE CONTRÔLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES À LA PORTÉE DES SYNDICATS !

Découvrez les solutions éconergétiques de Fusion Énergie pour administrateurs et gestionnaires de copropriété.

- Réduction de vos factures énergétiques
- Meilleur contrôle énergétique de vos immeubles
- Optimisation de vos équipements
- Système d'avertissement en temps réel
- Diminution de votre empreinte énergétique



fusionenergie.ca

NOUVEAU!

**Tarifs préférentiels
COPROPRIÉTÉ**



Notre rêve...
la ville
devenue
jardin

MEUBLES ET ACCESSOIRES
BALCONS ET TERRASSES



Le balconier

...réinvente l'art de vivre en ville

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

Événements 2014

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



17 septembre 2014 | 19h00 à 21h00

Les finances et fonds de prévoyance

Lionel Boucher, GCE (Président de la CORGEC)

Cette session de formation vous permet de vous familiariser avec la gestion comptable du fonds de prévoyance et des organismes sans but lucratif. L'importance du fonds de prévoyance qui ne peut être utilisé comme source de financement des activités du fonds d'administration, des opérations courantes, entretien journalier, etc.

15 octobre 2014 | 19h00 à 21h00

Les nuisances

Me Karl De Grandpré

Locataires et le respect des règlements

ENDROIT :

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

Inscription en ligne sur **EXPOcondo.ca**

ARCHIVES 2014

Sur le site d'**EXPOcondo.ca**



Les Soirées CONDO

19 mars 2014

Plan de garantie – Experts en bâtiment

Conférenciers : Me Avelino De Andrade, M. Sébastien Gariépy (DEVIMO inc. / Évaluateurs Agréés)

Vices cachés, des honoraires onéreux à prévoir? L'après cinq ans. Responsabilités du promoteur. Recours du syndicat. Jurisprudence.

Les CONDOSWeek-end

26 avril 2014

Loi 122 - Façades, stationnements, tours d'eau / COMPLET

Conférenciers : Me Paul-André LeBouthillier, Me Avelino De Andrade, M. Hubert St-Pierre (St-Pierre et associés)

Comprendre, planifier et réaliser. Impact de l'exigence des inspections aux 5 années. Application à la copropriété. Position de la Régie du bâtiment. Impact financier et financement des travaux. Responsabilité des administrateurs.

Classique annuelle de Golf de la Copropriété

Lundi
25 août
2014



Un événement rassembleur pour plus de 100 joueurs.

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de Condo Conseils et usagers des sites Internet Condo Réseau sont invités gratuitement et jumelés aux quatuors de nos partenaires commanditaires.



CLUB DE GOLF
DE L'ÎLE DE MONTRÉAL
3700 rue Damien-Gauthier
Montréal (Québec) H1A 5S2

Présenté en partenariat avec :



CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS

Condo
Conseils

CONDO
réseau

Réservez tôt : 514 380-8398 • Fax : 450 444-3318

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

RESSENTEZ ET VOYEZ LA DIFFÉRENCE

Pellicule UV Plastique

Pellicule Solaire Liquide eTime™

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

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

1.800.994.6404
groupefenestra.com

LE GROUPE
FENESTRA
La fenestration réinventée

Fonds de prévoyance : qui contribue et pour quoi?



Me France Deschênes
KSA Avocats

Les copropriétaires d'unités divisées bénéficiant de parties communes à usage restreint doivent-ils contribuer seuls au fonds de prévoyance relativement aux réparations majeures qui seront apportées à ces parties communes ou cela revient-il à l'ensemble des copropriétaires?

Telle était la question à laquelle la Cour d'appel devait répondre dans la cause *Gestion Almaca inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460, St-Jean*¹.

Par partie commune à usage restreint, nous entendons une partie commune qui peut ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul, comme par exemple les balcons.

Dans l'affaire précitée, un copropriétaire n'ayant pas la jouissance de parties communes à usage restreint prétendait qu'il n'avait pas à contribuer au fonds de prévoyance relativement

aux travaux majeurs qui devaient être réalisés à ces parties communes.

Or, la Cour ne lui a pas donné raison.

En effet, la Cour d'appel fait une distinction entre la contribution aux dépenses mineures d'entretien et de réparation et la contribution au fonds de prévoyance.

Dans le premier cas, soit la contribution aux dépenses d'entretien et de réparations mineures, il est vrai d'affirmer que seuls les utilisateurs des parties communes à usage restreint sont tenus de la payer.

Il en va cependant différemment des sommes à verser dans le fonds de prévoyance.

Soulignons que le fonds de prévoyance est constitué pour pourvoir aux coûts de remplacement et aux réparations majeures des parties communes².



Société d'avocats

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

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

ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.
5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205
Lévis (Québec) G6V 8V6
Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com

► La contribution au fonds de prévoyance sert à acquitter le coût des réparations majeures et de remplacement de toutes les parties communes (à usage restreint ou non).

Rappelons de plus que les parties communes, qu'elles soient à usage restreint ou non, sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires.

Le Code civil du Québec mentionne que les copropriétaires doivent contribuer au fonds de prévoyance en fonction de la valeur relative de leur fraction de copropriété.³

C'est donc dire que, de façon générale, tous les copropriétaires doivent contribuer, en proportion de la valeur relative de leur fraction, aux réparations majeures de toutes les parties communes, et ce, peu importe qu'ils aient l'usage ou non de ces parties communes.

En terminant, la Cour d'appel mentionne que l'article 1072 C.c.Q. pourrait donner ouverture à une dérogation à la règle générale voulant que l'ensemble des copropriétaires contribuent au fonds de prévoyance en fonction de la valeur relative de leur fraction. Cet article se lit comme suit :

« [...] Il peut être tenu compte, pour l'établir [la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance], des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. [...] »

Compte tenu de l'utilisation du terme « peut » à cet article, les tribunaux ont établi que, pour pouvoir fixer la contribution au fonds de prévoyance autrement qu'en proportion de la valeur relative des fractions des copropriétaires, la déclaration de copropriété doit contenir une clause particulière permettant au syndicat de tenir compte de l'utilisation des parties communes à usage restreint.

Sans une telle clause, la contribution au fonds de prévoyance doit obligatoirement être établie uniquement en fonction de la valeur relative des fractions de copropriété, le tout, sans possibilité de tenir compte de la réelle utilisation des parties communes à usage restreint. ▶

Perception automatisée des frais de condo

CONDO ↓ PERCEPTION

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

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

Un service exclusif offert en partenariat avec la firme

Perceptech
SOLUTIONS DE PAIEMENT

Pour tous les détails :
1 800 461-1333

¹ 2014 QCCA 105

² Article 1071 C.c.Q.

³ Article 1064 C.c.Q.

La nouvelle réglementation en matière de Plan de garantie de maisons neuves



Me Avelino De Andrade
Avocat



En décembre 2013, un projet de Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs avait été publié à la Partie 2 de la Gazette officielle du Québec du 4 décembre 2013.

Dans la foulée de la publication de ce projet de Règlement, au début de mars 2014, nous vous présentions un texte « *LA GCR S'EN VIENT.* »

Le 5 mars 2014, après la mise en page de notre texte, le gouvernement faisait publier à la Partie 2 de la Gazette officielle du Québec, le décret 156-2014, modifiant le projet de règlement publié en décembre 2013 et finalement le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Dans notre article précédent nous indiquions que l'indexation des limites de la garantie prévues au règlement ne s'appliquerait qu'aux bâtiments dont les travaux de construction auraient débuté le ou après le 1^{er} octobre 2014, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

Dans le décret 156-2014, l'indexation des limites de la garantie prévues au règlement ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1^{er} janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

Cette modification entre le projet de règlement et le décret 156-2014 laisse à croire que le législateur a voulu que la nouvelle réglementation s'applique uniquement aux bâtiments

qui seront enregistrés auprès du nouvel administrateur, personne morale sans but lucratif.

Qu'adviendra-t-il des bâtiments enregistrés auprès des administrateurs actuels La Garantie Habitation du Québec inc et La Garantie Abritat inc.? Le décret est silencieux.

Outre les modifications dont nous vous avions fait part dans notre dernier article, le nouveau décret précise la réception des parties communes dans le cas de projet de copropriété par phase.

« La réception des parties communes se fera à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases. »

La nouvelle réglementation vient ajouter aux garanties présentement offertes. Le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, seront couverts lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable.

Mais qui définira que le bâtiment n'est plus habitable, faudra-t-il attendre une décision arbitrale? Ou un constat des services d'inspection municipaux, ou de la Régie?

La remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs a été précisée et sera couverte à partir de janvier 2015.

Au chapitre des limites de couverture, notons que les acomptes seront couverts jusqu'à 50 000 \$ au lieu de 39 000 \$ présentement.

La protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage passe de 5 500 \$ à 6 000 \$, n'aurait-il pas eu lieu d'arrimer cette protection avec la limite de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances?

Le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons à l'égard d'une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat

- de vente passe de 260 000 \$ à 300 000\$ par unité d'habitation et 2 600 000 \$ à 3 000 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues à la déclaration de copropriété.

Les délais pour faire une réclamation pour le remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage sont prolongés de 90 jours à 6 mois.

La nouvelle réglementation fixe une prime minimum de 1 550 \$ pour un certificat de garantie en matière de copropriété à laquelle s'ajoute pour chaque certificat un montant de 300 \$ qui est versé directement au fonds de garantie administré par la Régie du Bâtiment et qui n'est pas comptabilisé dans la réserve de l'administrateur.

Le décret prévoit que l'administrateur verse à la Régie pour l'application de la loi et du règlement des frais de 50 \$ par certificat ce qui inclut un montant de 20 \$ aux fins de subvention de services ou d'organismes destinés à protéger les bénéficiaires de plan de garantie.

Finalement la nouvelle réglementation supprime la section sur la médiation qui n'a pas été utilisée depuis la mise en place du Règlement en 1999.

En février 2014, un des juristes les plus respectés et influents en matière de plan de garantie, Me Serge Crochetière écrivait dans Publication Construction et Immobilier 12 février 2014 | Vol. 7 No. 71

« *Un OBNL unique issu du sentiment que les associations de constructeurs ne peuvent s'acquitter décemment de la protection des consommateurs;*

Voilà ce que propose le Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (G.O. 4 décembre 2013, no 49 p. 5463);

Fini l'objectif de travailler avec les constructeurs d'habitations, il faut désormais les encadrer et les surveiller par des mesures contraignantes appliquées par un OBNL auquel la RBQ n'accorde pas sa confiance puisqu'elle la contrôle entièrement;

Un tel envahissement du champ de la garantie par un organisme d'état ne peut porter qu'un nom, ÉTATISATION. »

L'avenir nous dira si la mise en place de ce nouveau règlement permettra la réalisation des objectifs :

- Assurer la pérennité du plan par une meilleure capitalisation;
- limiter tous conflits d'intérêts réels ou apparents entre les administrateurs du plan de garantie et les entrepreneurs;
- permettre un traitement uniforme et équitable pour l'ensemble des bénéficiaires et des entrepreneurs et que ce soit le parc immobilier qui en soit le premier bénéficiaire avec des constructions de qualité, qui répondent aux plus hauts standards des règles de l'art.

RBQ 5628 0779 01

ISO-9002



Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

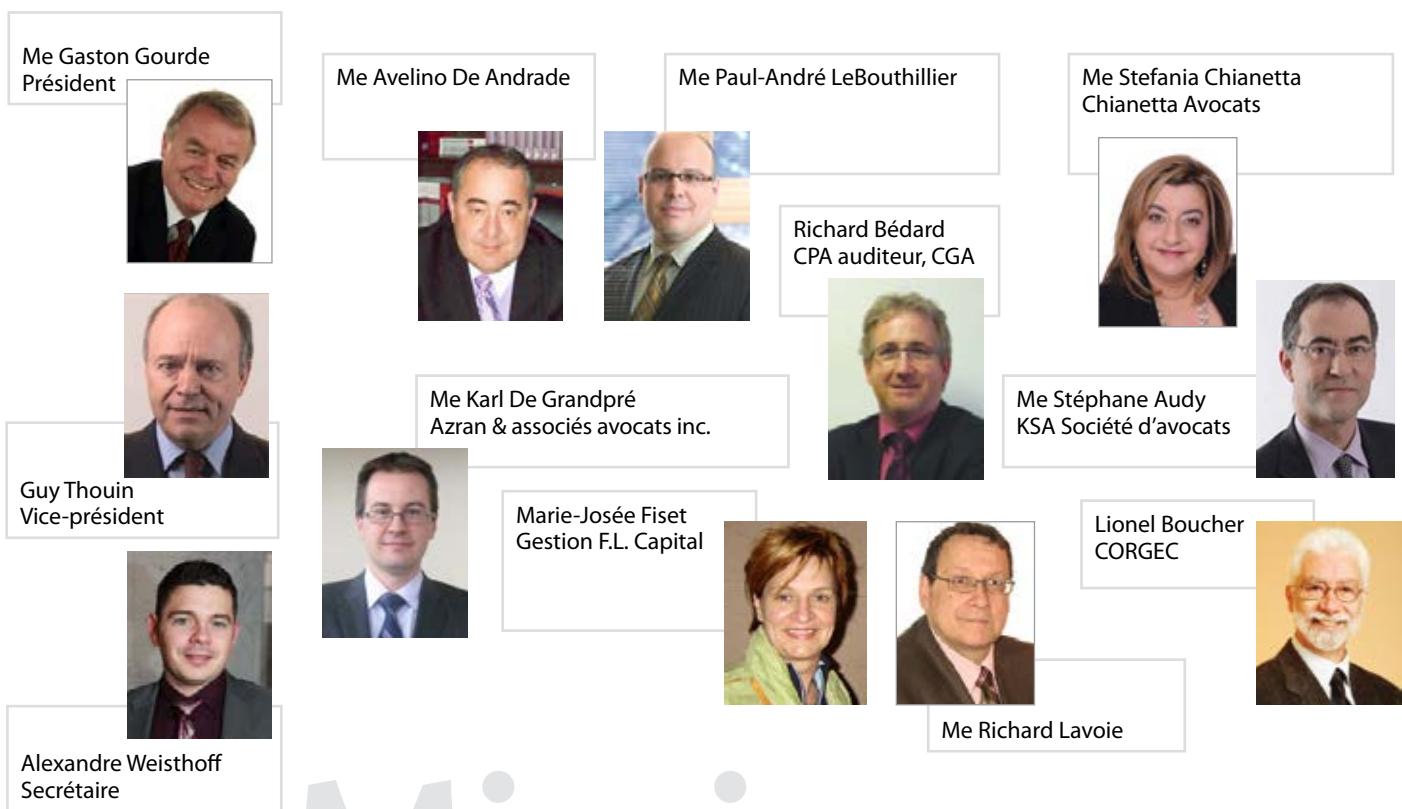
Tél.: (514) 648-2997 Fax: (514) 648-8185
7900, Marco-Polo, Montréal, QC H1E 2S5

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

Fédération des copropriétaires du Québec



Le conseil d'administration



Mission du comité consultatif de la FCQ

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

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

Les membres du comité consultatif :

Me Gaston Gourde, Me Avelino De Andrade, Guy Thouin, Me Karl De Grandpré, Marie-Josée Fiset, Me Richard Lavoie, Me Paul-André LeBouthillier, Me Stefania Chianetta

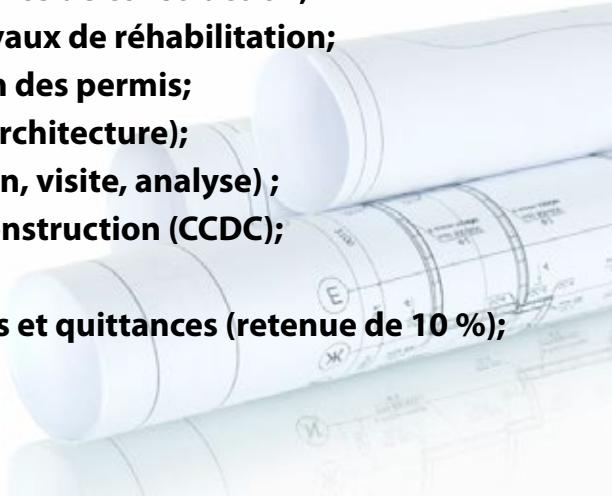
Science du bâtiment



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

Les principaux services offerts par ICC sont les suivants :

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



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

514 889-6843

LES LOCATAIRES EN COPROPRIÉTÉ



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.

Nombreuses sont les personnes qui, au moment d'acheter leur première propriété, habitent préalablement dans un appartement. Bien qu'il y ait diverses raisons expliquant pourquoi ce premier achat soit une unité de condo, il n'est pas rare que les nouveaux acheteurs justifient leur choix par le désir d'habiter un immeuble où tous les tracas liés à la location demeureraient derrière eux, leur permettant ainsi de vivre de façon collective avec des gens sérieux qui sont, tout comme eux, propriétaires.

Or, ces personnes ne réalisent souvent pas (ou plutôt elles le constatent, mais bien après la signature de l'acte de vente) que la location de la partie privative est habituellement permise dans la déclaration de copropriété. Horreur! Ce désir de quiétude tant espéré se retrouve ainsi menacé et ce, uniquement en raison d'une mauvaise expérience passée avec un voisin qui exerçait un va-et-vient constant à toute heure du jour et/ou de la nuit, ou simplement parce que le même voisin avait tendance à être trop festif avec ses nombreux invités.

Règlement de l'immeuble

En premier lieu, il faut éviter de crier panique trop tôt et de mettre tous les locataires dans la même catégorie. Le problème est souvent relié au fait que dans un simple immeuble locatif, les gens ont souvent l'impression d'être laissés à eux-mêmes en raison de l'inaction du locateur qui tarde (ou simplement refuse) à agir lorsque qu'un voisin locataire cause une problématique nuisant à la quiétude des autres locataires.

Dans un immeuble établi en copropriété divise, non seulement le copropriétaire/locateur doit veiller à ce que son locataire respecte les divers règlements prévus à la déclaration de copropriété ainsi que ceux adoptés subséquemment par

l'assemblée des copropriétaires, mais cette responsabilité incombe également au Syndicat de copropriété dans la mesure où le problème persisterait suite à une plainte d'un copropriétaire.

Toutefois, afin de s'assurer de l'opposabilité des règlements de l'immeuble, le Syndicat doit vérifier qu'une copie de la déclaration de copropriété avec les règlements de l'immeuble (incluant les modifications) ait été remise au locataire. Bien que le copropriétaire/locateur est supposé s'être acquitté de cette tâche au moment de la signature du bail, le Syndicat conserve l'obligation légale de s'assurer que le copropriétaire a rempli son obligation et à défaut, y pourvoir. Ceci fera en sorte d'éviter toute situation ultérieure où le locataire tenterait d'excuser son comportement avec l'argument que personne ne l'avait informé desdits règlements.

Conformément au *Code civil du Québec*, l'article 1065 prévoit que le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au Syndicat et indiquer le nom du locataire. Lors de cette notification, le Syndicat devrait justement en profiter pour s'enquérir auprès du copropriétaire quant à la remise d'une copie des règlements au locataire.

Droits du locataire

Il est important de toujours distinguer le fait que le locataire n'est pas le copropriétaire. Cette distinction est essentielle pour le conseil d'administration du Syndicat, car les obligations ne sont pas les mêmes.

Premièrement, la responsabilité de payer les charges communes mensuelles demeure une obligation du copropriétaire. ►

LE GROUPE

VERTDURE

**n°1 EN TRAITEMENT
DE PELOUSE AU QUÉBEC!**

450 371-7171

- Bien qu'une entente pour le paiement puisse être convenue entre le locateur et le locataire, la responsabilité finale en cas de manquement incombe toujours au copropriétaire et le Syndicat conserve ses recours uniquement contre celui-ci, sous réserve des droits du locateur contre son locataire par la suite.

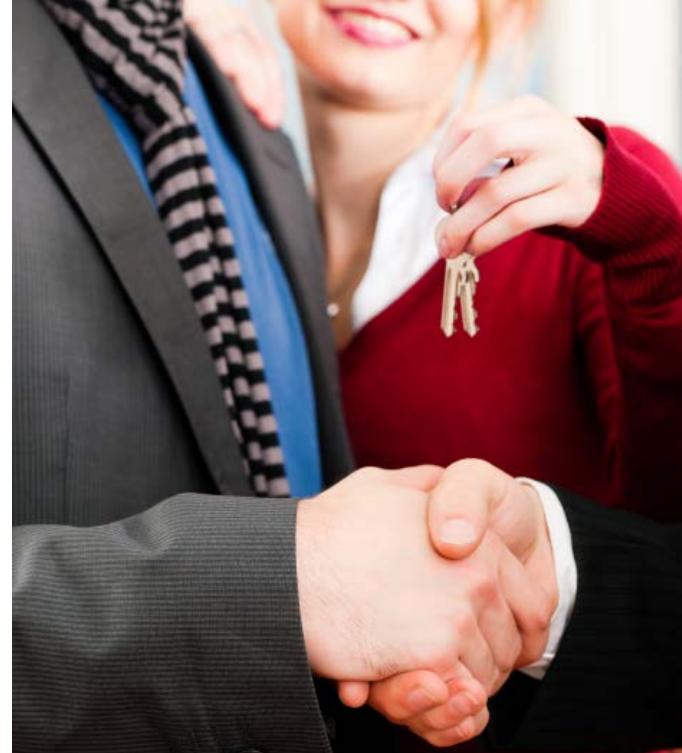
Également, le Syndicat n'a aucune obligation de transmettre les avis de convocation pour l'assemblée annuelle des copropriétaires (ou pour une assemblée extraordinaire) au locataire puisque ce dernier n'est pas le propriétaire de l'unité. Par ailleurs, le locataire ne sera admis à participer aux assemblées que dans l'optique où il aura une procuration écrite du copropriétaire, signifiant par le fait même que le propriétaire ne pourrait donc être présent. À défaut de présenter une telle procuration, le locataire doit être considéré comme n'importe quel individu et se voir refuser l'accès à l'assemblée. C'est donc au locataire de faire des démarches auprès de son locateur s'il désire être présent.

De plus, la loi prévoit qu'un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux dans sa partie privative lorsque ceux-ci sont nécessaires à la conservation de l'immeuble et décidés par le Syndicat, ou bien lorsque ce sont des travaux urgents. Cette obligation de coopération s'applique également dans le cas d'une partie privative qui est louée, sous réserve des dispositions légales qui s'appliquent, notamment avec la remise par le Syndicat des avis qui sont prévus par la loi aux articles 1922 et 1931 du *Code civil du Québec* au locataire.

Recours du Syndicat

L'obligation du locataire de respecter la déclaration de copropriété fait donc en sorte qu'il se retrouve avec les mêmes obligations que le copropriétaire si ce dernier avait habité sa partie privative au lieu de la louer. Tel que prévu dans la loi et la déclaration de copropriété, le locataire use et jouit librement de la partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

À défaut de se faire, le Syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.



Le recours en résiliation de bail prévu à l'article 1079 du *Code civil du Québec* est de la juridiction de la Régie du logement. Ainsi, avant qu'un tel recours ne soit entrepris, il est nécessaire que le Syndicat ait mis en demeure le copropriétaire de l'unité ainsi que le locataire fautif de mettre fin à l'inexécution reprochée.

Ce recours constitue donc un excellent moyen mis à la disposition du Syndicat pour mettre fin à une situation problématique dans l'immeuble impliquant un locataire. Le Syndicat aura donc l'obligation d'agir en ce sens si le locataire est au fait des règlements et que sa transgression de ceux-ci cause un préjudice sérieux à quelqu'un vivant dans l'immeuble.

Conclusion

Bien entendu, cette procédure en résiliation de bail demeure un recours exceptionnel qui ne devrait être utilisé qu'en cas de dernier recours. On veut surtout éviter que le comportement d'un locataire puisse mettre en péril le projet de vie en copropriété et s'assurer que les droits collectifs soient protégés.

En général, les locataires sont des personnes conscientes qui ont autant intérêt que les copropriétaires habitant l'immeuble à jouir paisiblement de leur unité ainsi que des parties communes de l'immeuble, notamment la piscine ou le gymnase. Mais il est néanmoins rassurant de constater qu'en cas de problème, l'ensemble des copropriétaires ne sera pas sous l'emprise d'un locataire malveillant tenant en otage tout un immeuble en raison de ces faits et gestes.

Pour des informations additionnelles quant à la présente ou pour toute intervention de notre part pour vous assister avec l'aspect locatif de votre immeuble, n'hésitez pas à contacter le soussigné. ►



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement

Fini les infiltrations d'air

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

La dernière fenêtre que vous installerez

500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUISTE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation

Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

Chers collaborateurs

Nous voici déjà à la mi-année. Le temps passe trop vite. Je n'ai pu faire un suivi au dernier numéro du magazine, car j'étais à l'extérieur du pays, non pas pour jouer au golf, mais pour un séjour en travail volontaire auprès du peuple tibétain. Mme Hélène Vallerand et M. Takao Shibata avaient plein les bras du suivi de leurs dossiers respectifs.

La période des assemblées générales tire à sa fin et je suis de retour. Nous allons donc pouvoir vous concocter au cours de l'été un programme d'automne qui sera assorti d'une nouvelle session de formation pour l'obtention du titre RCM et d'une rencontre avec vous tous.

Je tiens à vous remercier pour votre confiance et votre support. La période de renouvellement s'est bien déroulée et nous avons quelques demandes en cours.

La rumeur veut qu'il y ait bientôt un dépôt de projet de Loi modifiant le Code civil en regard de la copropriété. Nous allons suivre ce dossier et faire les représentations requises auprès des instances gouvernementales.

N'oubliez pas, dans vos communications avec vos clients de faire ressortir qu'un gérant de copropriété n'est pas uniquement celui qui encaisse les frais de condos, mais que c'est un professionnel de la copropriété qui apporte une valeur ajoutée à la copropriété sous gestion par la qualité des services que vous rendez.



Je vous souhaite un bel été et quelque temps de vacances que vous méritez bien.

Lionel Boucher, gce
Président-Directeur général

Firmes de gestion membres de Corgec Membre *uniCondo* pour une copropriété bien gérée

- Gestion Immobilière Quanta
- GRI, Gestion De Copropriété
- Groupe Conseil Pierda inc.
- Immeubles Shibata Enr.
- LaucAndrique
- Services De Gestion d'immeubles M.R. inc.
- Sogeco

NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



LE COURTIER QUI TRAVAILLE
POUR VOUS

GROUPE DPJL | 185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS | Châteauguay, QC J6K 3B4

□ 1 877 665.DPJL

Visitez notre site Internet au : www.dpjl.com

facebook.com/groupedpj

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

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

Condo Conseils

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



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

Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

Le coût d'adhésion est très avantageux. **Seulement 199 \$** / année (taxes en sus).

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

Votre syndicat est client d'un de nos partenaires participants ou usager d'un site Internet Condo Réseau, alors informez-vous comment votre syndicat de copropriété peut devenir membre de Condo Conseils pour **Seulement 149 \$** / année (taxes en sus). L'usage des sites Condo Réseau est obligatoire.

Votre syndicat bénéficie présentement d'un service similaire?

Votre adhésion est immédiate et **SANS FRAIS** jusqu'à la date du renouvellement de votre abonnement annuel.

Équipe de juristes et conseillers



Vicky Blackburn
Directrice exécutive
Condo Conseils
Montréal



Alexandre Weisthoff
Montréal



Pierre Beaupré-Champagne
Montréal



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Paul-André
LeBouthillier
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
Bisson Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Avelino De Andrade
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me France Deschênes.
KSA Société d'avocats
Lévis

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

LES PRINCIPAUX AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DE CONDO CONSEILS

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



groupe MIRO 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.

La solution à la copropriété

Le multiservice après sinistre

groupemiro.com

24/7

URGENCE DÉGÂT D'EAU, FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS

groupemiro.com

24/7

RÉSIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL

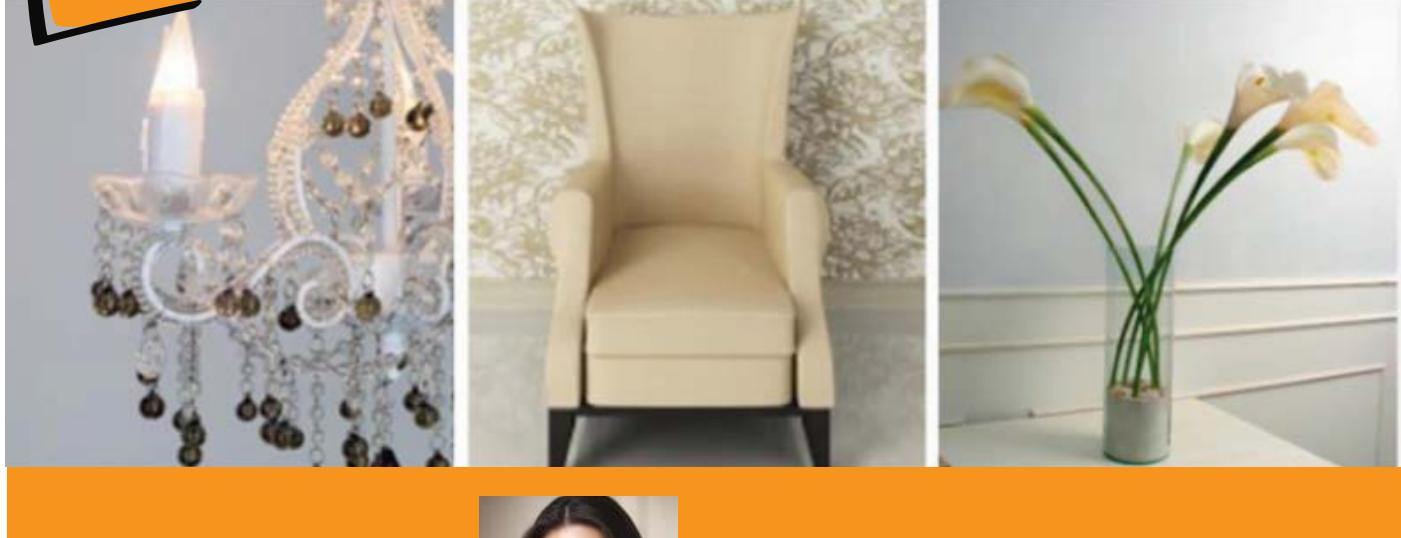
réno maître APCHA

APCHA FIRAS

Major de l'assurance Québec +

groupemiro.com

450 468 2033 • 1 800 267 2033



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Qu'est-ce que le Home Staging?

Vendre son condo dans la situation immobilière actuelle peut être une tâche difficile. Connaissez-vous le Home Staging? Ce service est une solution parfaite pour vous aider à vous démarquer sur le marché par rapport à vos comparables!

Les acheteurs potentiels se font une idée dans les premières minutes d'une visite. Ils doivent avoir l'impression d'entrer « chez-eux ». Le coup de cœur est essentiel!

Il est donc très important de présenter votre condo en condi-

tion parfaite! Il y a une façon de vivre chez-soi et une façon de vendre. Une fois la décision prise de vendre votre condo, il n'est plus le vôtre mais bien un produit de vente. C'est pourquoi une spécialiste en Home Staging en collaboration avec un courtier immobilier sont vos meilleurs alliés.

Comme mentionné dans ma chronique précédente, le courtier immobilier vous représente sur le marché et veille à ce que votre propriété soit vue par le plus grand nombre de gens possible. Il s'assure également que votre transaction se passe dans les règles de l'art. Afin de rendre son travail encore plus efficace, la spécialiste en Home Staging s'assure que votre condo soit présenté sous son meilleur jour. Les photos que l'on retrouve sur les plateformes immobilières doivent refléter un produit clé en main où le client potentiel pourra emménager sans aucun tracas.

La spécialiste va débuter par une visite des lieux afin de prendre connaissance de l'état du condo, et repérer tout ce qui pourrait être une objection à la vente. Ensuite elle pourra fournir un rapport complet avec toutes ses observations et travaux à faire si nécessaire. La spécialiste peut aussi fournir des estimés pour les travaux et référer des gens qualifiés pour les effectuer.

Regardons de plus près en quoi consiste un Home Staging!

Le Home Staging est l'art de mettre en valeur une propriété, afin de la vendre le plus rapidement possible au meilleur prix! Nous sommes bombardés de toute part par de multiples ►

► émissions de rénovation ou de Home Staging. Il est facile de croire que vous pouvez facilement accomplir cette tâche vous-même. Pourtant votre condo est personnel et il est difficile d'être objectif pour accomplir cette tâche. Même les spécialistes en Home Staging font parfois appel à leurs collègues pour des conseils lorsqu'ils vendent leur propre condo. Vous aimez votre condo car il vous ressemble et souvent il est difficile de voir ce qui pourrait déplaire à un client. Il est essentiel de plaire au plus grand nombre alors il faut laisser les sentiments de côté. Parfois les transformations nécessaires sont mineures et parfois plus importantes mais ne prenez pas de chances avec votre investissement le plus important! Des conseils de professionnels peuvent vous sauver bien du souci et vous donner le retour désiré sur votre investissement!

Pour bien réussir un Home Staging il y a 5 règles élémentaires à respecter :

Le désencombrement : Cette partie revient entièrement aux propriétaires. Il est important de faire le tri de ce que vous avez dans votre condo. Vous défaire des objets inutiles que vous ne voulez pas déménager de toute façon et bien ranger vos objets à leur place. Cette étape est cruciale afin de libérer le plus d'espace possible et démontrer aux clients potentiels la véritable superficie de chacune des pièces. Parfois il est même conseillé de retirer des meubles s'ils sont trop imposants pour la grandeur d'une pièce. Ces meubles peuvent être pratiques, mais il ne faut pas oublier que votre condo est maintenant un produit de vente. Vous ne voulez pas donner l'impression que l'espace est trop restreint. Cela donnerait l'impression aux acheteurs que leurs propres meubles n'entreront pas de façon adéquate dans la pièce. Vous ne voulez aucune objection à la vente! Il est aussi important de ranger soigneusement les placards car les acheteurs vont tout ouvrir pour voir l'espace de rangement. Vous déménagez de toute façon donc cela vous donne une occasion de prendre de l'avance sur vos boîtes. Le travail sera donc moins laborieux lors du déménagement.

La dépersonnalisation : Comme mentionné plus tôt vous voulez que le client potentiel se visualise dans votre condo. Vous voulez également plaire au plus grand nombre possible. Il est donc important de retirer tous les objets personnels. Les photos de famille, les souvenirs de voyages, les objets religieux ou collections de toutes sortes peuvent être des distractions pour les visiteurs. Ces objets ont souvent une

valeur sentimental mais pour le bien de la vente, ils devront être précieusement rangés et prêts pour enjoliver le prochain condo.

Les réparations : Lors des visites de clients potentiels, tout est passé sous la loupe. L'achat d'un condo est un des plus grands investissements que la plupart des gens font dans leur vie. Ils vont donc négocier au maximum pour avoir le meilleur prix. C'est pourquoi il est très important de voir à tout ce qui pourrait soulever une négociation de prix. Les acheteurs d'aujourd'hui ne veulent pas se soucier de réparer ou de remettre à neuf leur condo. De plus si les clients considèrent que les travaux sont trop laborieux ils pourraient simplement décider de ne pas faire d'offre du tout. Il serait dommage de perdre une vente pour quelques travaux. Avec un minimum d'investissement, vous pouvez avoir un retour maximum sur votre investissement.

La mise en valeur : Il est important de redonner à toutes les pièces leur fonction d'origine et de mettre en valeur chaque particularité importante. Une fois le désencombrement et les réparations faites, il est plus facile de donner une âme à chacune des pièces. Comme par exemple si le salon est aussi l'espace de jeux des enfants, un endroit sera alloué pour les jouets et le salon reprendra sa vocation. De cette façon les visiteurs auront l'impression d'avoir suffisamment d'espace pour combler les besoins des enfants ainsi que d'avoir un espace où les adultes peuvent recevoir ou simplement relaxer. Il est aussi important de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de chaque pièce s'il y a lieu. Démontrer la luminosité de la pièce si elle est pourvue de grandes fenêtres ou d'un puits de lumière. Si vous avez un emplacement de choix et l'une de vos pièces démontre une vue saisissante il est également important que le visiteur puisse l'apercevoir dès son entrée dans la pièce!

La touche finale : Une fois les 4 premières étapes terminées, votre spécialiste en Home Staging pourra donner la touche finale à la propriété qui donnera le coup de cœur aux acheteurs potentiels. Comme mentionné précédemment dans cette chronique, il y a une façon de vivre chez-vous et une façon de vendre votre condo. Par exemple il arrive parfois d'aligner les meubles de salon de façon stratégique afin que tous puissent regarder la télévision avec un maximum de confort. Cette mise en place peut être très confortable au

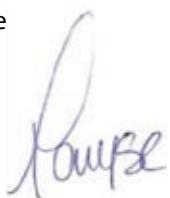
► quotidien mais peut parfois donner l'illusion que la pièce est trop petite pour les meubles. La spécialiste pourra réorganiser votre mobilier afin de maximiser l'espace et donner l'illusion que la pièce est plus grande qu'elle l'est en réalité. Ce principe s'applique à toutes les pièces. Une fois le réaménagement de l'espace fait, il reste la touche finale : la déco! Avec des rideaux, jetés, carpettes, coussins, cadres et autres éléments décoratifs, la spécialiste pourra créer le WOW que les clients potentiels recherchent. Il ne faut pas se le cacher, beaucoup de gens sont attirés non seulement par l'espace, la luminosité et le rangement, ils le sont aussi souvent par la décoration et l'ambiance que le décor présente. Alors mettez toutes les chances de votre côté afin de présenter votre condo en condition spectaculaire!

Lors d'un Home Staging Il y a également des pièces maîtresses qui sont essentielles à mettre en valeur. La spécialiste en Home Staging pourra vous conseiller et réviser tous les aspects du retour sur investissement avec vous afin de maximiser votre mise en valeur et de plaire aux clients potentiels.

Lorsque vous optez pour mettre en valeur votre condo afin de le vendre plus rapidement et au meilleur prix, il est important de maintenir le Staging tout au long du processus de vente. Il est aussi important qu'il soit en condition de recevoir des visiteurs à tout moment. Avec nos vies souvent surchargées il est parfois difficile de garder le tout organisé en tout temps. Il est conseillé de se faire un horaire hebdomadaire pour chaque pièce afin de faire un petit ménage sur une base régulière. Il est plus facile d'en faire un peu chaque jour que de tout faire le soir précédent une visite.

Suite à ces quelques conseils, soyez assurés que votre équipe de spécialiste, soit votre courtier immobilier et votre spécialiste en Home Staging sauront vous conseiller tout au long du processus de vente de votre condo afin de rendre l'expérience la plus facile et la plus efficace pour vous! ►

Bonne vente




*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)



**Résidentiel Commercial Industriel
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS**

www.calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

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

Appelez-nous !



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca

intact
ASSURANCE

Repartez du bon pied.

Peinture Fer Forgé, une question de patience!

Par Nicolas Desjardins
MonPeintre.ca



Du fer forgé? Une bonne peinture fer forgé peut prévenir la rouille et éviter un remplacement dispendieux à cause des changements de température et autres.

Voici quelques réflexions de MonPeintre.ca pour vous aider pour vos travaux en copropriété.

On veut tous s'éviter de gratter du métal **rouillé**. Plusieurs entreprises de peintre en bâtiment refusent carrément les contrats de **fer forgé**. Ce n'est pas que le travail est difficile à effectuer, mais il demande beaucoup de patience. Chez **MonPeintre.ca** le fer forgé fait partie de nos spécialités. À **Montréal** principalement, le fer forgé fût très populaire dans l'architecture du 19^e siècle pour des fins pratiques et économiques. Nous travaillons fréquemment pour des propriétaires de duplex ou de triplex, mais depuis les dernières années notre clientèle a augmentée considérablement en approchant les **syndicats de copropriétaires** (condos) et les **coopératives d'habitations**. Voici les principales étapes pour peindre du métal ou du fer forgé pour un résultat durable :

La Préparation

Probablement l'étape la plus souvent négligée, mais qui se doit d'être fait comme il le faut. Il faut tout d'abord gratter toutes les surfaces rouillées avec une brosse d'acier mécanique, « grinder ». Si vous n'avez pas les moyens de vous procurer des outils professionnels, **Rona.ca** propose une technique manuel avec un grattoir à lame double suivi d'un brossage à l'aide d'une brosse d'acier.

L'apprêt

Avant de d'appliquer la peinture, il est essentiel d'apprêter la surface avec un apprêt « primer » oxyde rouge. L'apprêt doit-être appliqué sur toutes les surfaces qui ont été grattées. Il permettra une meilleure adhérence de la peinture.

La Peinture

Ensuite, il vous suffit d'appliquer pas une seule, mais deux couches de peinture antirouille. En effet, le résultat peut vous paraître adéquat avec une seule couche, mais la deuxième couche vous permettra de conserver la peinture intacte pour une plus grande période. La peinture antirouille est disponible dans toutes les teintes. Par contre, les teintes pâles ou le blanc laissera la rouille paraître plus rapidement dans le futur. Le meilleur ami du peintre est le petit rouleau avec son petit bac. Le petit rouleau permet d'aller dans presque tous les racoins et évite beaucoup de travail au pinceau.



Les Epoxy

Les peintures d'époxy et de polyuréthane sont des peintures industrielles plus dispendieuses que les peintures traditionnelles vendues au grand public. Une fois mélangée, la peinture ne peut être réutilisée la journée suivante, puisqu'elle durcit après 3 à 6 heures. Pour réduire les pertes de peinture, il est nécessaire de mélanger de petites quantités à la fois. La viscosité de la peinture demande aussi plus de temps pour l'application.



► La **peinture d'époxy** et de **polyuréthane** comporte plusieurs avantages. Il s'agit de produits ayant une grande résistance à la corrosion. La couche d'apprêt à l'époxy est spécialement conçue pour les pièces en métal qui peuvent être submergées dans l'eau salée. La finition résiste aux rayons UV, à l'abrasion et aux égratignures, ce qui laissera les structures métalliques lustrées pendant plusieurs années. La peinture à deux composés a une durée de vie jusqu'à 30 ans aux endroits où le métal est peu abîmé. Les composantes résistent aussi à l'eau stagnante sur les marches ou planchers. ▶

Bonne peinture!

Si vous avez besoin d'un coup de main avec vos **travaux de peinture extérieure et sur fer forgé**, faites confiance à une équipe de professionnel :

Nicolas Desjardins
MonPeintre.ca
514-700-1935

Votre univers



mon peintre

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

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

CONDO énergie

Par Simon Lacharité, ing.



Comment bonifier un projet d'économie d'énergie

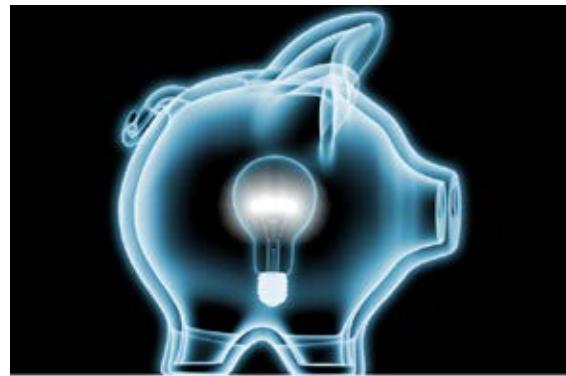
En cette période de l'année, une majorité d'entre vous doit penser à élaborer vos budgets pour l'an prochain. Il est fort possible que vos coûts d'énergie occupent un rang important dans votre budget. En regardant vos coûts d'énergie, vous vous demander sûrement comment les réduire ou au moins la méthode à employer pour mieux les contrôler.

La première étape dans votre démarche est de démystifier votre consommation. La facture d'énergie représente la somme de la consommation de tous les appareils. Il est intéressant de faire appel à un expert pour qu'il vous trace un bilan de votre consommation et qui identifier les sources de votre consommation. Pour bien évaluer le résultat, il faut bien comprendre le point de départ.

Pour élaborer un plan d'intervention, il faut avoir une approche globale lors de l'analyse. Un audit présentera la répartition de la consommation et fera ressortir l'équilibre existant. La compréhension des systèmes présents et de leurs interactions permettra de mieux identifier leur dépendance et leur symbiose. Par la suite, il sera possible d'identifier des mesures qui, combinées, minimiseront les effets croisés et bonifieront l'impact des mesures sélectionnées.

Il faut s'interroger sur la mesure voulant être mise en place et sur ses effets croisés associés. Un effet croisé est une réaction des autres systèmes électromécaniques pour compenser le débordement créé.

Voici quelques questions qui devraient surgir lors du choix d'une mesure. Quels sont les effets pervers de la mesure préconisée? Une fois les effets pris en compte, est-ce que la mesure demeure intéressante? La question primordiale, est-ce qu'il y a un moyen de se débarrasser de ces effets croisés?



Un choix judicieux comprenant des mesures sur les systèmes mécaniques et sur l'éclairage a pour effet de multiplier les économies enregistrées. Par exemple, les économies engendrées par l'utilisation d'un éclairage plus efficace peuvent être atténuées jusqu'à 40 %, en combinant cela avec l'utilisation du gaz naturel pour chauffer, il peut en résulter une augmentation des coûts énergétiques. Alors qu'en travaillant sur l'éclairage et sur le système mécanique, il est possible d'éliminer les effets croisés et d'obtenir des économies tangibles.

Dans la sélection des mesures à privilégier, l'utilisation d'un système de gestion d'énergie vous permettra de mieux suivre votre consommation d'énergie, et de mieux budgétier les coûts associés. En combinant cela à un service de télégestion, cela vous permettra de bénéficier de l'expertise nécessaire à un coût plus que concurrentiel. Cette action vous permet de vous associer à un collaborateur pour réaliser votre démarche louable de réduire votre empreinte écologique.

Des gens, comme Fusion Énergie, peuvent vous aider à simplifier votre budgétisation, en effectuant une analyse de votre situation actuelle et en vous proposant un plan adapté à votre situation qui vous permettra de mieux gérer cette sphère de votre budget. ▶



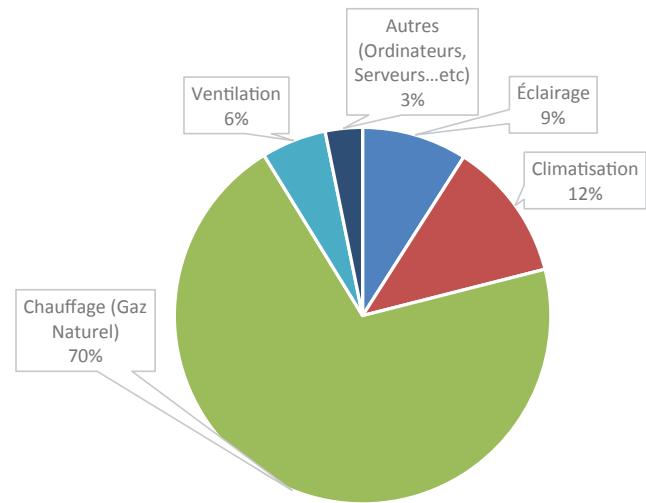
Des mesures simples pour réduire sa consommation d'énergie.

Par Éric LeCouédic, ing.

Pour un syndicat de copropriété, la réduction des dépenses est un réel enjeu pouvant mener à des casse-têtes incessants.

La consommation d'énergie peut sembler une dépense marginale qui incite parfois à la négliger ou à la considérer comme une dépense nécessaire ne pouvant être optimisée. Or, il est possible avec des investissements minimes de réduire drastiquement sa consommation d'énergie.

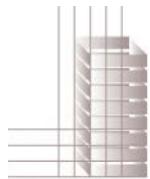
La répartition de la consommation d'énergie pour les parties communes d'un immeuble de copropriété pourrait ressembler au graphique suivant :



Avec ce point de départ, nous pouvons ensuite nous concentrer sur les projets possibles d'économie d'énergie pour chacun des postes de consommation. Dans l'analyse qui nous concernait, nous avons identifié quatre projets possibles d'économies d'énergie. La réalisation de ces projets a permis de réduire la consommation d'énergie totale (électrique et gaz naturel) de plus de 40 % pour un retour sur investissement d'un peu plus de deux ans en incluant les aides financières disponibles par les instances concernées (Hydro Québec et Gaz Métro).

DESCRIPTION DE LA MESURE	POURCENTAGE CONSUMMATION ANNUELLE	PÉRIODE RETOUR INVESTISSEMENT
Conversion de l'éclairage actuel (halogène et fluorescent) par du DEL	6,8 %	0,7
Remplacement du contrôle actuel du chauffage par un thermostat digital programmable	3,5 %	0,7
Minuterie sur la ventilation des corridors	17,6 %	0,4
Mur solaire dans le but de préchauffer l'air frais	14,0 %	6,2
SOMMAIRE DES MESURES PROPOSÉES	41,9 %	2,1

Pour de plus amples informations, vous pouvez communiquer avec :



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

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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

Tapis : Attention aux coins ronds!



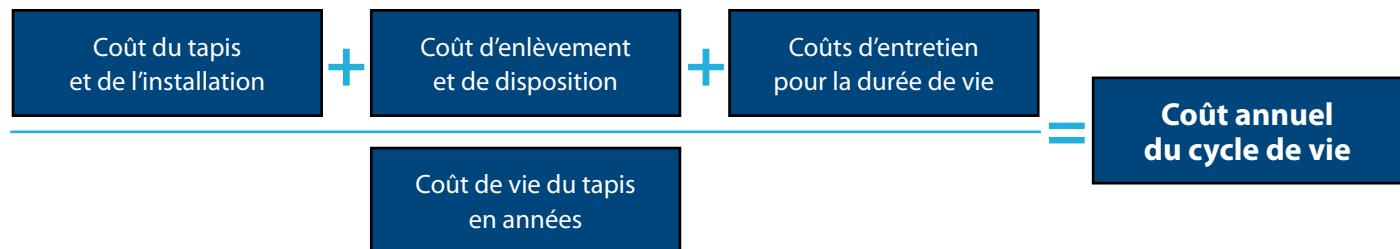
Par M. François Carmichael
Jan-Pro du Québec



Puisque les revêtements de tapis recouvrent une grande proportion des surfaces dans les immeubles commerciaux, industriels et copropriétés (condos), il importe de connaître quelques bons trucs pour en maintenir et prolonger la longévité.

Il est reconnu par les manufacturiers de tapis, le *Carpet and Rug Institute* (CRI), l'*Institue of Inspection Cleaning and Restauration Certification* (IICRC) qu'un programme d'entretien professionnel prolonge la durée de vie des tapis. En augmentant le budget ANNUEL d'entretien des tapis de 10 %, un gestionnaire ou propriétaire va en augmenter l'utilisation au-delà de la longévité suggérée par le manufacturier, budget (+ 10 %) qui se verra rembourser à même les frais de remplacement qui seront reportés dans le temps.

La formule pour calculer le coût du cycle de vie d'un actif comme le tapis se décline ainsi :



La formule précédente inclut également les coûts suivants :

- Coût initial : le prix d'achat et de l'installation;
- Enlèvement et disposition : à ces coûts s'ajoutent les interruptions de travail et les fermetures temporaires de zones de travail;
- Coûts d'entretien : incluant le temps, la main-d'œuvre, les outils, équipements et solutions de nettoyage pour compléter le programme d'entretien régulier;
- Durée de vie : la période pendant laquelle le tapis recouvrira le sol.

Des études démontrent que des tapis entretenus convenablement ont une meilleure apparence et une durabilité supérieure. Dans les endroits à fort trafic, un programme d'entretien planifié prolonge le cycle de vie des tapis de deux à trois fois en comparaison avec les tapis bénéficiant d'un programme non planifié ou avec une fréquence d'entretien moindre.

Afin de juger adéquatement si un programme d'entretien permet de maximiser la durée de vie des tapis et des moquettes, il est recommandé de se référer au Guide d'entretien des tapis ►

► dans les environnements commerciaux (Carpet maintenance guidelines for commercial application, CRI 2012) publié par le CRI.

Le CRI précise que les tapis ont cinq niveaux d'apparence : Neuf, Bon, Neutre, Pauvre et Inacceptable (remplacement requis). La durée de vie d'un tapis devrait être minimalement de 10 ans. Un bon programme d'entretien fera en sorte qu'un tapis sera encore « Bon » dans 10 ans. Un programme non planifié abaissera le niveau d'un tapis à « Passable » dans 3-4 ans, à « Piètre » dans 4-5 ans et à son remplacement dans 6-7 ans. Un programme déficient abaissera le niveau d'un tapis Neuf à Piètre dans un intervalle de 1 à 3 ans.

Un programme complet d'entretien des tapis comprend 5 étapes :

1. Confinement de la saleté : empêcher la saleté de pénétrer à l'aide de tapis à l'entrée des immeubles;
2. Aspirateur : programme d'entretien régulier pour retirer les débris secs à l'aide d'un aspirateur approuvé par le CRI;
3. Programme de détachage et d'épongeage des déversements : à l'aide de techniques professionnelles et reconnues;
4. Nettoyage périodique : programme d'entretien pour rehausser l'apparence des tapis;
5. Restauration : nettoyage en profondeur pour retirer les résidus et souillures incrustées.

Le CRI, le IIRCR et les fabricants publient des guides qui précisent les procédures et les fréquences d'entretien. Ces procédures et fréquences peuvent varier selon le trafic et certaines conditions. Plusieurs garanties sont basées sur ces recommandations comportant les 4 pierres angulaires de l'entretien des tapis :

- 1- La prévention : limiter l'entrée de souillures dans l'édifice;
- 2- Le quotidien : retirer les souillures et détacher les petites taches;
- 3- L'intérim : rehausser l'apparence et relever les brins;
- 4- La restauration : remettre la moquette dans son état original. ►



Avantages à la location

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

Avantages à l'achat

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

On le loue !

On l'achète !

**LOCATION, ACHAT
RÉPARATION
URGENCE
24/7**

Spécial pour l'ASQC Obtenez **un rabais de 50\$ à l'achat ou 4 mois gratuit à la location.**
Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

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

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

> **Solutions en bâtiment**
Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment (ingénieurs)

> **Restauration de bâtiment**

> **Entretien préventif**

> **Rénovation**





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

39 | Copropriété PLUS du Québec

RBQ #: 8324-3550-12

Légionella



La bactérie



Plusieurs personnes infectées et hospitalisées après une exposition à la Legionella dans un lave-auto

Par Zeina Nahas

De juillet à septembre 2012, la ville de Québec a vécu l'une des plus importantes éclosions de légionellose. En effet, 182 personnes ont été atteintes par cette maladie et 13 sont décédées. Les autorités québécoises ont alors ouvert une enquête, à la suite de laquelle une tour de refroidissement à l'eau contaminée par la bactérie *Legionella pneumophila* a été identifiée comme étant la cause de l'éclosion.

La bactérie *Legionella pneumophila* affecte habituellement l'organisme par inhalation ou aspiration de microgouttelettes d'eau contaminée. Une fois inhalée ou aspirée, elle peut causer deux types de maladie : la légionellose pulmonaire et la fièvre de Pontiac. Le premier type, aussi nommé « maladie du légionnaire », est une forme de pneumonie grave et est parfois mortel. Son taux de mortalité varie de 10 % à 15 %. La guérison nécessite un traitement antibiotique de plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Le second type, qui n'est pas pulmonaire, ressemble à une grippe qui dure de deux à cinq jours et n'est pas mortel. La guérison se fait toute seule et ne requiert ainsi aucune médication. Il est à noter que boire de l'eau contaminée par la bactérie *Legionella pneumophila* n'est pas en soi assez dangereux pour provoquer la maladie, car elle n'affecte pas le système digestif.

Après l'évènement tragique de 2012, le gouvernement du Québec a mis en place un projet de règlement dont l'objectif était de modifier le chapitre VIII Bâtiment du Code de sécurité (c. B-1.1, r. 3), du Québec, de manière à y ajouter des dispositions relatives à l'entretien des tours de refroidissement à l'eau. Ces dispositions sont entrées en vigueur en mai 2013.

Elles visent à permettre à la Régie du bâtiment du Québec de dresser un répertoire québécois des tours de refroidissement et à améliorer la sécurité du public dans le voisinage des bâtiments équipés de ces tours.

Ainsi, les propriétaires des tours de refroidissement, incluant celles utilisées dans un cadre industriel, doivent :

- engager des consultants en environnement et en traitement de l'eau membres d'un ordre professionnel du Québec afin d'obtenir un programme d'entretien;
- faire effectuer une gestion de risque par les membres professionnels signataires du programme d'entretien dans le but de contrôler les concentrations de la bactérie *Legionella pneumophila* dans l'eau des tours de refroidissement;
- prélever un échantillon d'eau de ces installations tous les 30 jours durant la période de service et entre 2 et 7 jours après l'utilisation de la procédure de décontamination, et le faire analyser par un laboratoire agréé pour déterminer sa concentration en *Legionella pneumophila* selon une méthode utilisant des milieux de culture;
- tenir des registres contenant toute modification aux installations et les résultats d'analyse;
- appliquer les mesures nécessaires et vérifier leur efficacité, identifier les causes de la présence de concentrations supérieures aux normes et informer sans délai les autorités compétentes en cas de contamination importante;
- transmettre le 1er mars de chaque année à la Régie du bâtiment du Québec les informations concernant les tours de refroidissement à l'eau afin que le répertoire québécois soit maintenu à jour.

L'eau ajoutée dans les réservoirs à lave-glace des voitures est une source de contamination à la Legionella.

► La présence de la bactérie Legionella pneumophila ne se limite pas aux tours de refroidissement à l'eau; elle peut également se trouver dans d'autres installations hydriques, qui peuvent ainsi représenter un risque pour la santé des usagers des bâtiments. Cette bactérie vit naturellement dans l'environnement aquatique et prolifère dans les eaux et endroits tièdes et humides. Elle est fréquente dans les lacs, les rivières, les sources d'eau souterraine et le sol. Cette bactérie colonise les réseaux de distribution d'eau chaude et froide dont l'eau atteint une température comprise entre 20 °C et 50 °C, comme les réseaux de distribution d'eau potable, les chauffe-eau, les fontaines d'eau potable et décoratives, les humidificateurs des systèmes de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVCA), les bains à remous, les spas et les systèmes d'arrosage de gazon. L'entretien de ces systèmes ne se limite pas aux propriétaires de bâtiment; les architectes et les ingénieurs doivent également s'assurer que les installations sont adéquatement conçues et bien entretenues, que l'eau est traitée efficacement et que l'eau ne stagne pas.

À titre informatif, des études choquantes menées en Angleterre ont révélé la présence de la bactérie Legionella pneumophila en grande concentration dans l'eau ajoutée dans les réservoirs à lave-glace des voitures ainsi que dans les lave-autos. Des personnes auraient été infectées à la suite de leur exposition dans un lave-auto. Ceci montre que la légionelle se trouve dans tous les produits et les systèmes contenant de l'eau.

Pour de plus amples informations concernant les dispositions relatives à l'entretien des tours de refroidissement à l'eau, le contenu d'un programme d'entretien ou toute autre information relative à la bactérie *Legionella pneumophila*, n'hésitez pas à communiquer avec **Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin inc.** ►



On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

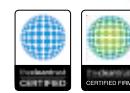
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

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

NUMÉRO D'URGENCE
514.373.6744



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



RBQ 5588 7921 01

Un syndicat de copropriété a souvent intérêt à consulter un architecte.



Par Jean-François Lavigne,
Architecte

Dans nos prochaines chroniques nous aborderons les sujets suivants.

Que doit comprendre une inspection de façade pour être conforme à la Loi 122?

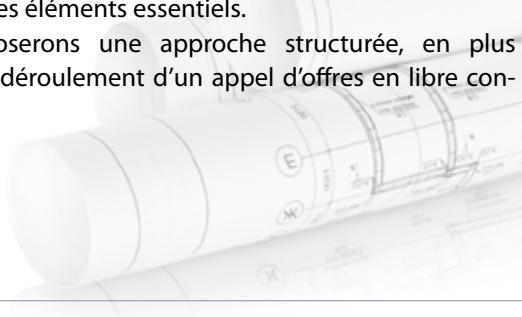
Plusieurs consultants vous offriront des services d'inspection de façade. Leurs propositions différeront quant au choix des techniques d'inspection, ce qui affectera énormément leurs honoraires. Comment y voir clair et s'assurer de bien obtenir les services requis par la Loi afin que le rapport de vérification soit valable. Nous expliquerons une démarche pas-à-pas permettant de simplifier l'obtention de propositions de services d'inspection.

Les appels d'offres pour grands... ou petits travaux.

Contrairement à la croyance populaire, un appel d'offres peut être lancé pour des travaux de petite envergure.

Il s'agit simplement de bien condenser les documents afin de conserver les éléments essentiels.

Nous proposerons une approche structurée, en plus d'expliquer le déroulement d'un appel d'offres en libre concurrence. ▶



Le prix est ce que vous payez... La valeur est ce que vous obtenez!



EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ, LAUCANDRIQUE VOUS OFFRE LES PLUS HAUTS STANDARDS DE QUALITÉ AU NIVEAU DE L'EXPÉRIENCE DE SES GÉRANTS ET DE LA QUALITÉ DE SON SUPPORT ADMINISTRATIF.

LE PRIX LE PLUS BAS OU LA MEILLEURE QUALITÉ? À VOUS DE CHOISIR!



 **AUCANDRIQUE**
Gestion de copropriétés

PETITS SYNDICATS | GRANDS SYNDICATS
514.871.1234 | WWW.LAUCANDRIQUE.CA

Le choix d'une solution ACOUSTIQUE

L'acoustique est une source fréquente de conflits entre copropriétaires, qui occasionne des coûts et des inconvénients importants. Nous souhaitons partager ici l'expérience que nous avons acquise en matière de choix de solution acoustique, après avoir travaillé plus de 14 ans auprès des syndicats de copropriété.



Par Vincent Moreau
Spécialiste des produits acoustiques
Acousti-Tech
Finitec Canada

Le degré d'atténuation du bruit se mesure en «FIIC» (*Field Impact Insulation Class*). C'est pourquoi de nombreux syndicats de copropriété imposent des solutions acoustiques aux copropriétaires sur la base de cette unité de mesure. Certains syndicats de copropriété obligent leurs copropriétaires à utiliser une membrane acoustique pré-déterminée, à laquelle le manufacturier attribue une capacité insonorisante de 63 FIIC, par exemple. D'autres syndicats de copropriété exigent que l'insonorisation de chacune des unités atteigne 62 FIIC, tests postérieurs aux travaux à l'appui. À défaut, les copropriétaires sont souvent obligés de reprendre les travaux

de revêtement de plancher, à leurs frais et inconvénients. Peu importe les contraintes imposées par le syndicat de copropriété, on constate que les résultats acoustiques obtenus sont souvent décevants et que les coûts liés directement ou indirectement au choix de la solution acoustique sont généralement importants.

Nous pensons qu'il importe de prendre conscience de certaines nuances qui sont extrêmement importantes en matière d'acoustique. D'une part, la capacité d'une membrane acoustique ne dépend pas strictement de sa composition. Elle est fonction de la structure de l'immeuble dans lequel elle sera installée, de la taille de la pièce et de la nature du revêtement de plancher. Une même membrane peut donc offrir une insonorisation de 53 FIIC dans une pièce donnée d'un immeuble, mais de 63 FIIC dans un

Augmentation du niveau sonore vs le changement dans la perception auditive

Augmentation du niveau sonore	Perception auditive
1 à 2 dB	Non perceptible
+ 3 dB	À peine perceptible
+ 5 dB	Différence audible
+ 10 dB	Sensation doublée
+ 20 dB	Sensation quadruplée

- immeuble comportant une autre structure et/ou un autre type de revêtement de plancher. Il est donc crucial de tester une membrane sur le site réel où on souhaite l'utiliser.

Prétendre à une capacité insonorisante d'une membrane sans égard à la structure de l'immeuble projetée constitue au mieux une indication de sa capacité maximale, mais un indice en FIIC n'est assurément pas une garantie des résultats qu'on obtiendra lorsqu'elle

sera installée. Il faut donc se méfier des capacités annoncées sans égard aux conditions d'utilisation et éviter de choisir ou d'imposer une membrane strictement sur cette base.



D'autre part, deux réserves doivent être posées quant aux résultats des tests acoustiques. D'abord, ils comportent inévitablement une marge d'erreur qui oscille entre 2 et 3 FIIC. Ensuite, un écart de 3 FIIC est peu ou pas perceptible à l'oreille humaine. Exiger un résultat acoustique de 63 FIIC et imposer une reprise des travaux à défaut de l'atteindre peut s'avérer beaucoup trop onéreux quand on pense que le standard recherché pourrait être atteint avec un résultat de 60 FIIC, puisque la marge d'erreur est de 3 FIIC. Pire, les co-propriétaires voisins ne percevront potentiellement aucune différence après la reprise des travaux compte tenu qu'une différence de 3 FIIC est peu susceptible d'être perçue par l'oreille humaine.

Sur la base de ce qui précède, nous pensons que la meilleure approche pour déterminer une solution acoustique de façon optimale implique de faire des tests sur place, dans de réelles unités de l'immeuble de différentes tailles, avec différents types de revêtements de plancher. Il faut ensuite déterminer le niveau d'insonorisation souhaité, tout en tenant compte de la marge d'erreur que comportent les tests. Nous proposons que ces tests se fassent en début de projet dans le cadre de constructions neuves ou avant de procéder aux travaux dans le cas de rénovations. Ce n'est que dans un tel contexte que la ou les membranes les mieux adaptées aux réels besoins peuvent être identifiées en répondant aux différents critères d'une sélection de solutions acoustiques; performance acoustique, performance mécanique (compatibilité avec le plancher selon le type d'installation), environnemental (est-ce que le produit dégage des c.o.v.), facilité d'installation (élévation). Enfin, après avoir fait les tests acoustiques dans une unité et avoir analysé les critères précédents, vous pourrez faire le choix d'une ou des membranes qui seront acceptées dans votre immeuble. ▶

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

1.888.838.4449 www.acousti-tech.com

ENTRETIEN PRÉVENTIF ?

Prévenir les feux de sécheuse



Par Claude Couture
Nettoyage Dry-Sec

A. Les feux de sécheuse – Un problème fréquent

Le manque d'entretien est la cause principale des feux de sécheuse, la charpie étant citée comme le premier élément à prendre feu. Les feux peuvent, de plus, être causés par:

- Une défaillance mécanique et/ou d'une pièce électrique.
- Un tissu impropre à faire sécher.
- Une mise à l'air insuffisante, issue d'une mauvaise installation.

B. Causes et solutions aux feux de sécheuse

La réduction du débit d'air ainsi que l'accumulation de charpie dans le conduit produisent une surchauffe de l'appareil et empêchent un temps de séchage rapide. C'est alors que le fusible thermique de sécurité, pour températures élevées, demeure continuellement activé (marche/arrêt) et risque, par la suite, de faire défaut. Cela entraîne des coûts d'utilisation plus élevés que la normale et peut éventuellement causer un feu de sécheuse onéreux et dangereux.

C. Signes précurseurs

- Les vêtements (plus spécifiquement les serviettes et les jeans) prennent beaucoup de temps à sécher.
- Les vêtements sont plus chauds que d'habitude, à la fin du cycle.
- Les volets, sur l'évent de sortie extérieure, n'ouvrent pas lorsque la sécheuse est en fonction.
- La sécheuse s'éteint continuellement avant la fin de son cycle.

D. Liste de vérification du technicien

- Le conduit doit avoir un diamètre de 4po, soit le même diamètre que la sortie se trouvant sur la sécheuse.



- Le conduit dissimulé doit être de métal rigide ou semi-rigide: soit en acier galvanisé ou en aluminium.
- Les joints des tuyaux doivent être sécurisés à l'aide de ruban métallisé (ne jamais utiliser de vis ni de rivets).
- Le côté gaufré du tuyau doit pointer vers l'extérieur.
- L'évent de la sécheuse doit être indépendant de tous les autres systèmes d'évacuation et doit aboutir à l'extérieur de la résidence. Cet évent extérieur doit être équipé d'un clapet anti-retour.
- L'utilisation d'un tuyau de raccordement métallique à l'arrière de la sécheuse est de mise puisque celui en vinyle est proscrit.

E. Économisez dès aujourd'hui !

L'utilisation d'un matériel de ventilation approprié assurera un rendement optimal et prolongera le cycle de vie de la sécheuse. Lorsque l'aération du vêtement se fait correctement, il sèche plus rapidement, réduisant ainsi la consommation d'énergie. Par le fait même, les vêtements subiront moins de dommages suite au séchage par culbutage.

Pensez aux économies !

En cas de doute, APPELLEZ « NETTOYAGE DRY-SEC »
au (514) 337-5111 ►

Le marché immobilier évolue. Sachez vous adapter avec le bon courtier



Par Katia Samson
Courtier immobilier agréé

Après des années où les transactions se succédaient à un rythme élevé, le marché de l'immobilier résidentiel s'est un peu apaisé. Il n'a rien perdu de son dynamisme, mais il a changé depuis 2012. Il est donc plus important que jamais de choisir avec soin le courtier immobilier à qui confier sa propriété.

Inutile de regarder bien loin pour constater que le marché immobilier de 2014 est différent de ce qu'il était il y a quelques années. En effet, jusqu'en 2012, nous étions dans ce que l'on appelle communément un « marché de vendeurs ». Le marché de l'immobilier est sensible à la situation économique et politique et la période que nous traversons actuellement ne fait pas exception. Les tendances ne sont plus les mêmes; l'offre s'est élargie. Il faut donc redoubler de vigilance.

L'importance d'être bien conseillé

Dans ce contexte changeant, il y a heureusement encore plusieurs transactions immobilières dans le marché, mais il est très important d'être bien conseillé. Vous souhaitez vendre votre propriété? Avant toute chose, assurez-vous de choisir le meilleur courtier apte à vous représenter. Et surtout, suivez ses conseils. Avant de signer quelque entente que ce soit, soyez prudent et réaliste : méfiez-vous des courtiers qui ont une abondance d'inscriptions – toujours débordés, ils ne

pourront vous offrir le service que vous êtes en droit d'exiger. Un service de qualité et la disponibilité de votre courtier **sont** essentiels si vous voulez vendre **vos** propriété.

Vérifiez le professionnalisme de votre courtier

Certains clients font l'exercice. Certains ont communiqué avec moi et posé des questions pertinentes sur les propriétés dont on m'a confié la vente dans le but d'évaluer mon degré de professionnalisme, ma connaissance du marché et d'autres critères importants. En faisant de même, vous pourrez voir comment votre courtier transige avec d'éventuels acheteurs... et comment il se comportera avec des personnes qui s'intéressent à la propriété que vous avez à offrir. Demandez à votre courtier de vous montrer des propriétés comparables à celle que vous souhaitez vendre. Étudiez le tout et assurez-vous que les choix qu'il vous a soumis sont justes. Soyez objectif!

Une vente au juste prix, c'est capital

Le prix de mise en vente de votre propriété doit être établi avec soin. Évitez de signer un contrat avec le courtier qui vous promettra une vente à prix fort – trop fort – si des propriétés comparables n'appuient pas une telle valeur. Les premières semaines où votre propriété est sur le marché sont les plus importantes. Si vous devez baisser votre prix après quelques semaines ou quelques mois, il y a de fortes chances qu'en fin de compte, vous n'aurez d'autre choix que de vendre à un prix moindre que si votre prix de départ avait été plus réaliste.

Enfin, gardez toujours en tête que la relation avec votre courtier est une relation d'affaires : le client, c'est vous. Un professionnel dédié à votre dossier, capable d'empathie et apte à vous conseiller adéquatement sera toujours préférable à un autre qui vous promet mer et monde sans réellement tenir compte de vos besoins. ▶



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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

Licence RBQ: 8360-5220-01

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

514-766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD
www.excellentpavage.ca



RBQ : 5633-6829-01

Au service de la copropriété

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

Blogue des membres

Un autre service
de communication
offert gratuitement
par
**COMMUNICATION
CondoMARKETING**

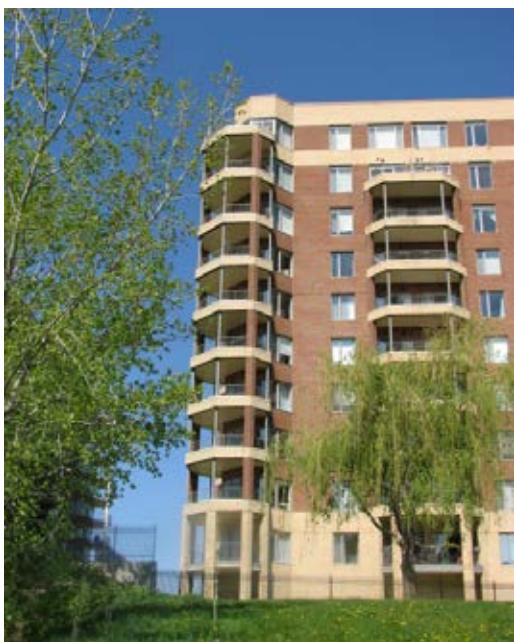
**PARTAGER
POUR MIEUX
GÉRER**

Vous pouvez maintenant, à l'aide du **Blogue des membres**, commenter et partager vos expériences, demander l'opinion d'autres administrateurs et communiquer par la suite avec l'un de vos conseillers CondoConseils qui sauront vous guider dans vos décisions pour une meilleure gestion de votre syndicat.

Le blogue est réservé exclusivement aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils, votre service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété. Vous devez être connecté au site CondoMarketing.ca pour y participer. Une autre initiative de CondoMarketing pour des copropriétés encore mieux gérées.

Brises du fleuve (Phase IV)

Construit en 2000, le 30, Allée des Brises du fleuve est un superbe immeuble en copropriétés. Il s'agit de la phase IV construite par construction Saverdun. L'immeuble comporte 11 étages et est constitué de 68 condos. Notre tour possède une section sous-sol, des casiers privatifs de rangements, des espaces de stationnement intérieur, une piscine extérieure. De plus, une immense piste cyclable borde le fleuve Saint-Laurent.



Le bâtiment est érigé sur une structure de poutres et de colonnes d'acier recouverte d'une enveloppe en maçonnerie de briques et de blocs architecturaux. Des unités de 3 ½, 4 ½, 5 ½ et 6 ½ permettent aux copropriétaires de profiter de leur merveilleux espace. Chaque unité de condo possède une magnifique terrasse privée. Les 3 derniers niveaux de la tour sont les niveaux penthouse, communément appelés des « appartements-terrasses ». Ceux-ci bénéficient de plafond de 9 pieds de hauteur ainsi qu'un accès restreint à ces étages (une clé d'ascenseur est nécessaire pour y accéder).

Son emplacement est magique et incomparable : l'immeuble est situé sur les berges du fleuve Saint-Laurent donnant directement accès à une des plus belles pistes cyclables à Montréal. Toutes les unités de condo possèdent une très grande fenestration vous permettant d'admirer le fleuve ou une vue sur la ville. Selon votre emplacement, vous pourrez même admirer les deux ! Finalement, la piscine extérieure est le rendez-vous estival par excellence. Notre piscine surplombe le fleuve et permet aux copropriétaires de se détendre et de profiter des belles journées.

Depuis sa construction, notre immeuble a fait l'objet d'une gestion rigoureuse par les différents conseils d'administration qui se sont succédé. Nous avons un plan de gestion de l'actif de 25 ans qui nous permet de répondre à tout ce qui a trait à la maintenance de l'édifice. Durant les 3-4 prochaines années, tous les espaces communs de l'édifice subiront une transformation, en débutant par l'entrée principale dès cette année. Nous avons fait appel aux services de la firme de designer D-Cor pour repenser tout cet espace afin d'obtenir une entrée haut de gamme.

Notre complexe résidentiel est en retrait de la vie mouvementée de la ville. Néanmoins, il est situé tout près des services ainsi que de la ville de Montréal : le métro de l'église n'est qu'à 5 minutes de marche, les nombreux parcs sont à proximité, l'hôpital de Verdun se trouve à quelques centaines de mètres et le centre-ville de Montréal est accessible en quelques minutes en voiture. Vous pourrez ainsi profiter de tous les attraits qu'offre notre ville.

Au-delà d'un immeuble de 68 copropriétés, nous sommes fiers d'offrir un milieu de vie accueillant et divers moyens sont mis en œuvre par le conseil d'administration afin de soutenir cette ambiance : un cocktail de la Nouvelle Année, un BBQ estival, une soirée vins et fromages durant l'assemblée annuelle, etc.

Le complexe les Brises du fleuve phase 4 est un lieu privilégié où il fait bon vivre. Verdun est une ville sans souci qui propose des conditions de vie hors pair. Vous aurez réellement l'impression de vivre dans un lieu de villégiature incomparable. ▶

Luc Clavel
Président du conseil d'administration
Brises du fleuve Phase IV



JAN-PRO
Systèmes d'entretien
Information et soumission :
1 877 903 0800

Ensemble, on fait bon ménage partout au Québec

Tout comme Desjardins, Jean Coutu et Ultramar, les gestionnaires et administrateurs de copropriétés optent de plus en plus pour **Jan-Pro** au Québec. Un choix judicieux qui améliore la qualité de leur environnement de travail à un coût concurrentiel. Qualité, efficacité, accessibilité et disponibilité.

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La **Remise à neuf FENESTRA™**

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

Mon doux que c'est cher, ça couté un bras!

On reste souvent surpris du montant de la facture du dentiste ou de notre concessionnaire automobile. Dans cet article, j'aimerais démystifier pour vous, les couts monétaires reliés à notre milieu, celui de la construction.

Un moteur important de l'économie Québécoise est le domaine de la construction et chez Groupe Fenestra ont y échappé pas c'est aussi notre domaine.

Cet article vous aidera peut-être à comprendre pourquoi vous recevez des offres de service qui varient quelquefois du simple au double.

Voici les faits ; toute intervention qui se rattache à votre bâtiment de la serrure à la toiture en passant par la peinture, tout doit être exécuté par des employés régis par un système de lois (CCQ, RBQ) qui eux retirent et demandent un pourcentage de ce qui est versé à ces employés pour leur protection et soutien sociale.

Beaucoup de frais se rattachent au salaire d'un employé de la construction : Syndicat, assurance collective, CSST, régime de pension de retraite... Pour illustrer cette situation, voici un exemple :

Tableau du salaire d'un charpentier-menuisier compagnon

Salaire de base 35.06 \$/h

À cela on ajoute les frais que l'employeur doit verser

Vacances

Assurance emploi

RQAP

RRQ

FSS

Taxes et assurances

CCQ

Fond divers

Équipement de sécurité

CSST

On obtient un taux horaire de 59.63 \$/h



Et ceci n'inclut pas le camion, l'essence, les assurances, le loyer, les commissions de ventes, les employés administratifs, la réserve pour les garanties, le profit et j'en passe.

Donc pour le client, une facture qui pourrait sembler, selon ses propres calculs, exagérés, baser sur le salaire d'un homme à tout faire qui fait des réparations pour 15 \$ l'heure dans leur maison. Mais la réalité c'est que ce n'est même pas permis d'employer une personne ou entreprise qui n'est pas régi (RBQ — CSST — CCQ) dans vos immeubles, sous peine d'amende salée pour vous et la personne qui aurait effectué ces travaux.

Il va sans dire que l'employé, lui, ne reçoit pas ce montant, car il a lui aussi des retenues de syndicat et autre à payer. Il reçoit donc environ 19,29\$ / heure net.

Le but de cet article n'est certes pas de débattre de la légitimité des intervenants dans cette industrie, mais bien plutôt de mettre à jour ce qui motive la tarification dans l'industrie lorsque l'on respecte les lois et règlements de cette dernière.

À chaque fois que je décris ces frais à des gens de mon entourage, tous restent surpris d'apprendre ces détails. Donc la prochaine fois que vous verrez trois personnes appuyer sur leurs pelles, à discuter au tour d'un trou, vous aurez au moins une petite idée de ce que ça vous couté. ▶

Bon été et bons travaux!

Jocelyn Bédard

Président

Groupe Fenestra

Condo Conseils

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

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

Informez-vous comment devenir membre
à partir de **SEULEMENT 149 \$ par année.**

514.996.2233 | 1.855.380.2233



CONDO MANAGER

1-866-766-2069

- **Le logiciel comptable et de gestion** pour syndicat de copropriétés
- Au service des gestionnaires de copropriétés **depuis 1992**

Démo gratuit sur WWW.CONDOMANAGER.COM

Lionel Boucher, GCE

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

Courriel : gestionallicainc@gmail.com
Tel : 514-718-7795

Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres



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

ZARATÉ + LAVIGNE

ARCHITECTES

514 273 4451
zaratelavigne.com

COMMUNICATION

CondoMARKETING

255, boul. Crémazie Est, bureau 750
Montréal (Québec) H2M 1L5
Téléphone : 514 380-8398
info@condomarketing.ca

www.condomarketing.ca



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

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.cepreaga@amec.com

1-866-943-AMEC

CondoConseils

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

www.CondoRessources.com

Professionnels et experts répondent à vos questions.

www.ExpoCondo.ca

Le rendez-vous de la COPROPRIÉTÉ au Québec - Exposition virtuelle

www.CondoServices.net

Répertoire Internet des fournisseurs et professionnels.

www.CondolImmobilier.com

Ventes, locations et projets de copropriétés.

CondoRéseau

L'unique réseau de sites Internet dédié aux gestionnaires et copropriétaires.

www.CondoComptable.com

Gestion et comptabilité à distance pour petits syndicats

www.CondoEndirect.com

Documentaires et conseils vidéo dédiés à la copropriété.

www.coproprietairesquebec.org

Fédération des copropriétaires du Québec

Ensemble pour mieux s'informer et mieux vivre

CONDOR
conseils • info • nouvelles



la Solution totale pour le Bâtiment

Parce que votre bien immobilier est capital, **ProspecPlus Génie Conseil** est votre partenaire de confiance, pour la **copropriété**!



ProspecPlus Génie Conseil inc.

10300 avenue Sécant # 102
Anjou (Québec) - H1J 1S3
Téléphone : (514) 271-9635
Télécopieur : (514) 271-9688
www.prospec-plus.com

Pré achat

Loi 122

Expertise

Inspection

Fonds de prévoyance

Plans et devis

Préréception

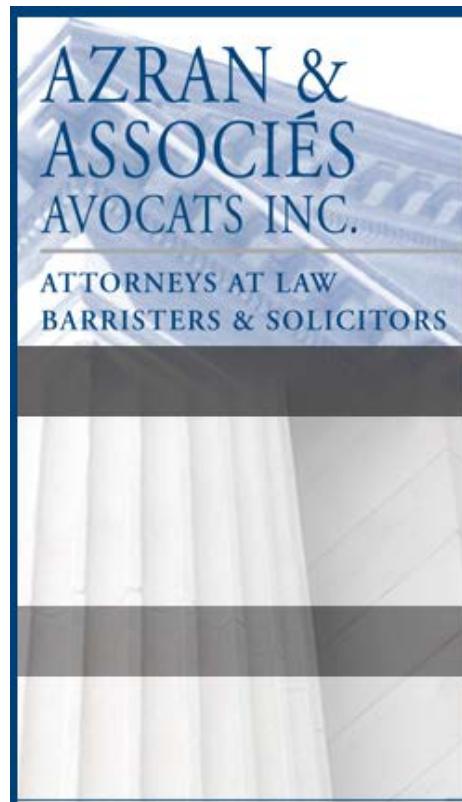
Vices cachés

Certificat d'état d'immeuble

Réserve de remplacement

MEMBRES / PARTENAIRES	RÉGIONS	CONTACTS	TÉLÉPHONES	COURRIELS
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ASCENSEURS				
Morin Consultant & Associés	Provincial	André Morin	877 878-8661	amorin@morinconsultants.com
ASPHALTE - PAVÉ UNI				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
Condo Conseils	Provincial	Vicky Blackburn	514 996-2233	info@condoconseils.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
AVOCATS				
Chianetta Avocats	Provincial	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
KSA, Société d'avocats	Québec	Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
Avelino De Andrade Avocats	Provincial	Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
Azran & associés avocats inc.	Provincial	Me Avelino De Andrade	450 975-1110	adeandrade@condoconseils.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Provincial	Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
Me Richard Lavoie	Provincial	Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
	Provincial	Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
	Provincial	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
BÉTON (RESTAURATION)				
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam Webber	514 337-7404	info@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
CHAUFFAGE - VENTILATION - CLIMATISATION - GAZ NATUREL				
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, C.A.	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ				
Katia Samson	Montréal	Katia Samson	418 840-2020	samsonkatia@me.com

MEMBRES / PARTENAIRES	RÉGIONS	CONTACTS	TÉLÉPHONES	COURRIELS
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Éric Le Couédic, Ing Fusion Énergie	Provincial Provincial	Éric Le Couédic Jean-Pierre Huppé	514 668-6100 450 687-1522	ericlc@hotmail.com jphuppe@fusionenergie.ca
ENLÈVEMENT DE LA NEIGE				
Excellent Pavage Strathmore Landscape Toitures PME inc.	Montréal Montréal Montréal	Anthony Pradel Jessica Milligan Pascal Hogue	514 839-1314 514 992-8010 450 430-3663	anthony@excellentpavage.ca jessica@strathmorelandscape.ca pascalhogue@toiturespme.com
ENSEIGNES - SIGNALISATION				
Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX				
Groupe Miro Construction RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Provincial Provincial	Patrice Asselin Michael Gaucher	450 468-0565 450 466-7318	passelin@groupemiro.com michael@rsbspecialistes.com
Société Générale De Construction B.P.F. inc. Construction Argus	Montréal Montréal	David Turgeon Éric Beaumier Jean-Louis Houle	450 466-7318 450 435-8383 514 624-6536	david@rsbspecialistes.com bureau.sgc@gmail.com arguss@videotron.ca
ENTRETIEN DE PELOUSE				
Vertdure Valleyfield Vertdure Sherbrooke	Valleyfield Sherbrooke	François Labbé François Labbé	450 371-7171 819 829-1212	flabbe@vertdure.com flabbe@vertdure.com



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

Avocats & procureurs

[Un pilier d'excellence]

Copropriété

Litige civil & commercial

Droit de la construction

Droit immobilier

Droit matrimonial

Droit corporatif

www.azranassocies.com

541.499.2010

Courriel : gazran@azranassocies.com

Téléc. : 514.499.2979

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

MEMBRES / PARTENAIRES	RÉGIONS	CONTACTS	TÉLÉPHONES	COURRIELS
ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNES)				
Berclo	Québec	Jean-François Cloutier	866 850-1487	info@berclo.ca
Jan-Pro Du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Maintenance Immo	Québec	Jean-Mario Côté	418 527-1400	jean-mariocote@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service D'entretien	Montréal	Mathieu Potvin Landry	514 993-7539	mpotvinlandry@maintenanceimmo.ca
	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Groupe Proval	Montréal	Jonathan Habel-Gagnon	514 382-5837	jhg@groupeproval.com
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
Groupe Proval	Montréal	Jonathan Habel-Gagnon	514 382-5837	jhg@groupeproval.com
EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Vertdure Valleyfield	Valleyfield	François Labbé	450 371-7171	flabbe@vertdure.com
Vertdure Sherbrooke	Sherbrooke	François Labbé	819 829-1212	flabbe@vertdure.com
FENÊTRES (REMISE �� NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
	Québec	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry S��gar	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ProspecPlus	Provincial	Claude Guertin	514 271-9635	admin@prospec-plus.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassoci��s.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
MEMBRES <i>uniCondo</i> - POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
CORGEC	Provincial	Lionel Boucher (prs)	514 370-8316	contact@corgec.org
E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Quanta	Gatineau	Marc Brousseau	819 778-2441	marc.brousseau@gestionquanta.ca
Gestion Prolab	Montréal	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weistroff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobilières	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierjulien.com
LauCAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Option Condo	Montréal	Raymond Roy	514 418-4261	rroy@optioncondo.ca
Service De Gestion D'immmeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 227-5542	mwilk@gestionwilkar.com
GESTION DE PROJETS - CONSULTANTS EN COÛTS - EXPERTS-CONSEILS				
Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde	514 527-7333	jp@consultantsncp.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	450 661-8844	consultek@videotron.ca
ImmoCondo Consultants	Provincial	Jean Plourde	514 889-6843	jp@consultantsncp.com

MEMBRES / PARTENAIRES	RÉGIONS	CONTACTS	TÉLÉPHONES	COURRIELS
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
IMPRIMERIE GRAPHISME - PROMOTIONS				
Back Stage Media Sylvie Thibault	Provincial Provincial	Manon Fillion Sylvie Thibault	514 234-4692 514 894-6096	mfillion@backstagemedia.ca sthibault@b2b2c.ca
INGÉNIEURS - BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURE, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)				
Amec Groupe CCI Ingétec Inspec-Sol inc. Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. ProspecPlus St-Pierre & Associés	Provincial Provincial Montréal Montréal Provincial Provincial Provincial	Gheorghe Cepreaga Boris Santander Dominic Séguin Robert Raymond Thierry Ségar Claude Guertin Hubert St-Pierre	514 684-5555 514 574-1422 514 384-8191 514 333-1634 514 251-1313 514 271-9635 514 596-1992	gheorghe.cepreaga@amec.com boriss@cigroupinc.ca dseguin@firme-ingete.com rraymond@inspecsol.com tsegard@gesfor.com admin@prospec-plus.com hubert@stpierreassocies.com
LAVAGE DES VITRES ET BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
LOGICIELS COMPTABLE				
Condo Manager (CONSULTANTS Ingénium Inc.) Condo Comptable	Provincial Provincial	Éric Drouin Vicky Blackburn	866 766-2069 888 940-8382	info@condomanager.com info@condocomptable.com
MAÇONNERIE				
Construction Argus Maçonnerie Demers	Montréal Montréal	Jean-Louis Houle Dany Demers	514 624-6536 450 652-9596	arguss@videotron.ca ddemers@maconneriedemers.com

RICHARD LAVOIE AVOCAT

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

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



*Spécialiste
en conduits
de sécheuse*

514 337-5111

www.nettoyagedrysec.net



ENGITEC GROUPE
INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

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

TÉL.: 514 781-7844 / FAX 514 485-5953
E-MAIL : engitec@videotron.ca



**AIR
ÉLITE**

Nettoyage Professionnel
de conduits de ventilation et de sécheuse
*Professional Cleaning
of air ducts and dryer vents*

Robert Flowers

(514) 878-3828

MEMBRES / PARTENAIRES	RÉGIONS	CONTACTS	TÉLÉPHONES	COURRIELS
MEUBLES ET ACCESSOIRES D'EXTÉRIEUR				
Boutique Le Balconier	Montréal	Réjean Laprise	514 903-1589	rlaprise@lebalconier.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
Air Élite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	info@aireliteductcleaning.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSE				
Dry-Sec	Montréal	Claude Couture	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Bisaillon Lévesque & Associés inc. Me Gilles Dansereau	Provincial Provincial	Me Michel Lévesque Me Gilles Dansereau	450 358-6304 514 332-0802	mlevesque@notarius.net gdansere@notarius.net
PAYSAGISTE - AMÉNAGEMENT - ENTRETIEN - PAVAGE				
Centre-Ville Paysagiste Excellent Pavage Strathmore Landscape Toitures PME inc.	Montréal Montréal Montréal Montréal	David Sébilleau Anthony Pradel Jessica Milligan Pascal Hogue	514 881-2444 514 839-1314 514 992-8010 450 430-3663	info@centre-villepaysagiste.com anthony@excellentpavage.ca jessica@strathmorelandscape.ca pascalhogue@toiturespme.com
PEINTRE - ENTREPRENEUR				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO)				
Perceptech	Provincial	Céline Charlebois	450 688-2322	celine.charlebois@perceptech.ca
PISCINES & PLAGES (SAUVETEUR QUALIFIÉ - ENTRETIEN - QUALITÉ DE L'EAU)				
H2O Services Aquatiques Québec	Outaouais Montréal	Frédéric Nadon Catherine Larin	450 901-3232 514 602-4899	frederic@h2o.ca catherinelarin@gestiongcl.ca
PLANCHER DE BOIS FRANC - ACOUSTIQUE - INSONORISATION				
Acousti-Tech / Finitec Barwood-Pilon	Montréal Montréal	Vincent Moreau Hugues Hudon-Germain	888 838-4449 888 602-9139	vmoreau@finitec-inc.com hugues@barwoodpilon.com
PLOMBERIE				
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	888 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
RÉNOVATION - DESIGN D'INTÉRIEUR - HOMESTAGING				
Espace Concept Design Touche et Retouche	Provincial Montréal	Isabelle Comby Maryse Caron	514 931-4544 514 571-3262	icomby@espaceconcept.ca mcaron@toucheetretouche.com
SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou Dustin Canuel	450 689-3170 514 465-2254	constantina.ioannou@scotiabank.com dustin.canuel@banquescotia.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE				
D2 Technologie	Provincial	Patrick Amyot	514 904-5888	patrick@d2technologie.com
SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
Groupe Miro inc., Le multiservice après sinistre RSB, Spécialistes après sinistre	Provincial Provincial	Patrice Asselin Michael Gaucher David Turgeon	450 468-0565 450 466-7318 450 466-7318	passelin@groupe-miro.com michael@rsbspecialistes.com david@rsbspecialistes.com

MEMBRES / PARTENAIRES

RÉGIONS

CONTACTS

TÉLÉPHONES COURRIELS

SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

Condo Réseau	Provincial	Vicky Blackburn	514 380-8398	vblackburn@condomarketing.ca
--------------	------------	-----------------	--------------	------------------------------

TOITURES - COUVREURS

Alliance Toiture	Montréal	Pascal Desjardins	450 467-5004	pdesjardins@alliancetoiture.com
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Mathieu Joubert	450 430-7900	mjoubert@jraymond.ca
Toiture RFD 2000 inc.	Montréal	Érick Legault	450 430-7900	elegault@jraymond.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Francis Doyon	450 448-3939	info@rfd2000.ca

VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)

Téléfix	Provincial	Jean-Sébastien Beaulne	450 444-3342	jbeaulne@sympatico.ca
---------	------------	------------------------	--------------	-----------------------



www.h2o.ca

Région de Montréal
514 612-0488

Ottawa - Gatineau
613 789-4020

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

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

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

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

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

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

Condo Conseils Experts

Membre fournisseur affilié

Pour obtenir plus d'information et devenir membre fournisseur affilié :

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Montréal : 514.380.8398

Québec : 418.780.9803

Gatineau : 819.439.8062

Courriel : info@CondoMarketing.ca

↓ **Joignez une équipe dynamique
de professionnels et d'entreprises
experts en copropriété.**

Mettez à profit des produits et services de communication efficaces et exclusifs à **Communication CondoMarketing**

Nous offrons un forfait d'entrée très accessible à **495 \$ / année** incluant l'inscription au répertoire www.CondoServices.net et sur nos quatre listes de fournisseurs affiliés :

- www.CondoMarketing.ca
- www.CoproprietairesQuebec.org
- bottin des fournisseurs du magazine Internet Copropriété Plus du Québec
- bottin des fournisseurs du magazine l'Informateur de la Copropriété



**Condo
Conseils**

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

**CONDO
réseau**

Sites Internet pour
syndicats de copropriété