

# Copropriété

| ÉTÉ 2018 |



**CondoLys**  
2018

**Félicitations  
aux syndicats  
GAGNANTS !**

**Cinq jugements récents  
en droit de la copropriété  
à connaître**

**Les toitures ne sont pas éternelles,  
aucun bâtiment n'y échappe**

**Les Jardins du Havre**  
Beauport (Québec)

---

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

---

**Les effets de la légalisation  
du cannabis**



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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert,  
vice-présidente et directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Alexandre Viespescu, ing., Facades Plus Inc.  
Benoît Perreault, Gaz Métro Plus  
Équipe Finitec / AcoustiTECH  
Équipe HydroSolution  
Éric Brouillette, Dargis  
François Carmichael, Jan-Pro, Système d'entretien  
Guy-Michel Lanthier, Vertika Inc  
Jean-François Blais, Gestion Defcor inc.  
Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes Inc.  
Jean Salvador, Otonom Solution  
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra  
Joël Legault, Legault-Dubois  
Marc-André Gougeon, GMA CONSULTANTS INC.  
Mirabela Petrulian, Notaire, Facades Plus Inc.  
Pascal Hogue, Toiture PME inc.  
Patrick Beauvais, BFL CANADA  
Patrick Gautreau, Nivoex Expert en bâtiment  
Sébastien Picard, Eximmo Montréal  
Sylvain Bruneau, MaitreTraceur.com

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal  
Me Sarah Blanchet, Langlois avocats  
Me Raymond L'Abbé, Legault, Joly, Thiffault, s.e.n.c.r.l.  
Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

Mot de l'éditeur .....	3
Prêts pour la belle saison... Et pour les travaux d'entretien? .....	5-6
Nouvelles de votre Fédération .....	7
Adoption du projet de loi 141 et dépôt du projet de loi 401 : changements importants et nouvelles obligations pour les copropriétaires Québécois Québécoises .....	8 à 18
Les effets de la légalisation du cannabis sur les immeubles détenus en copropriété .....	20-21
Cinq jugements récents en droit de la copropriété à connaître... ..	23 à 25
DARGIS est maintenant fier partenaire de CondoMarketing et de la Fédération des copropriétaires du Québec. ....	26
Colloque annuel de la copropriété 2018 .....	27
Copropriété indivise : vaut-il mieux diviser pour régner en paix ? ...	30 à 32
CondoWeek-end, Québec 2018 .....	33
CondoLys, félicitation aux syndicats gagnants ! .....	35-36
Problème d'odeurs? La solution ne se trouve pas où vous pensez ....	38-39
Assurance des améliorations d'unité en copropriété : Qui paie quoi ? .....	41 à 43
Les 15 questions à se poser avant de choisir un service de paiement automatisé des frais de condo .....	46-47
Classique annuelle de la copropriété 2018 .....	49-50
Agenda, événements de la copropriété .....	51 à 53
COPROPRIÉTAIRES : le projet de Loi 401 est déposé. En quoi ça pourrait vous concerner ? .....	55 à 59
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	61-62
Entretien ménager, faut-il nettoyer, assainir ou désinfecter? .....	64-65
Que faire avec les vieux balcons? .....	67 à 69
Le mal aimé du bâtiment... et pourtant .....	72
95 % des dégâts d'eau surviennent lorsque les gens sont absents ! ..	73-74
N'attendez pas que ça coûte 100 000 \$ ! .....	75
Faire l'entretien de mes équipements à gaz naturel en plein été ? Une décision intelligente et payante. ....	77-78
Vos fenêtres laissent pénétrer de l'eau ? .....	80
La signalisation des issues : On passe au VERT ! .....	82
Est-ce que la structure du bâtiment influence la performance acoustique ? .....	84-85
Les toitures ne sont pas éternelles, aucun bâtiment n'y échappe... ..	87-88
Espaces de stationnement aux dimensions trop réduites ! .....	90
Valeur du coût de remplacement à neuf (valeur assurable) .....	92
La gestion de copropriété bien représentée par uniCondo .....	93 à 95
Maintenance, hygiène and sanitation. Basic notions .....	99-100
Does the building structure influence the acoustic efficiency? .....	102-103
ÉconoRéseau - programme d'escomptes .....	104-105
Conseillers juridiques .....	107 à 110
Copropriété Les Jardins de Havre, Beauport .....	112-113
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités .....	114 à 128

# Mot de l'éditeur

## PRIX CONDOLYS 2018

Le samedi 28 avril dernier à Laval, près de 300 personnes ont assisté à la deuxième remise des prix CondoLys. Lors de cette cérémonie, cinq syndicats de copropriété du Québec ont vu leur saine gestion récompensée. Vous retrouverez dans la présente édition le nom des gagnants. Félicitations aux lauréats ainsi qu'à tous les participants de l'édition 2018. Vu le succès remporté par ce concours, il y aura une 3e édition en 2019. Tous les détails vous seront transmis dans nos prochaines infolettres mensuelles.

## CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ

Même si cet événement n'a lieu que le lundi 13 août prochain, nous affichons déjà complet depuis le début du mois de juin. En effet, plus de 50 administrateurs de syndicats de copropriété des quatre coins de la province se joindront aux dizaines de membres fournisseurs accrédités qui seront présents. Merci à tous pour votre enthousiasme et souhaitons-nous une température clémente pour cette magnifique journée de plaisir et de réseautage.

## CONDO WEEKEND À QUÉBEC À L'AUTOMNE

À la demande générale, nous serons de retour à Québec le samedi 20 octobre prochain à l'Hôtel Québec pour un autre événement d'envergure. Pour tous les détails, veuillez visiter l'un de nos sites Internet et réservez dès maintenant vos places gratuites à [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca).

## COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Le samedi 3 novembre prochain au Château Royal à Laval, nous tiendrons le Colloque annuel de la copropriété. Cet événement est assurément à ne pas manquer car nous aurons le privilège de compter sur un conférencier d'honneur de grande renommée dans le monde de la copropriété, soit Me Yves Papineau, avocat émérite, et il sera accompagné de trois membres de son équipe de juristes. Le thème de ce colloque sera ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES : GUIDE DE PROCÉDURES ET DE FONCTIONNEMENT. Pour tous les membres CondoConseils, l'entrée est gratuite et vous pouvez vous inscrire immédiatement à [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca).

En terminant, je souhaite remercier chaleureusement Me Gaston Gourde, président sortant de la FCQ, pour son dévouement, son support et son étroite collaboration tout au long des cinq dernières années.



*Bonne saison estivale!*

Guy Thouin  
Président et éditeur

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

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

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

**Copropriété PLUS est une publication de  
Communication CondoMarketing.**

**3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4  
Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)  
514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062**



Ensemble, réalisons vos  
projets en copropriété!



***Laucandrique***  
offre une gestion  
complète de petits  
et grands syndicats



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

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

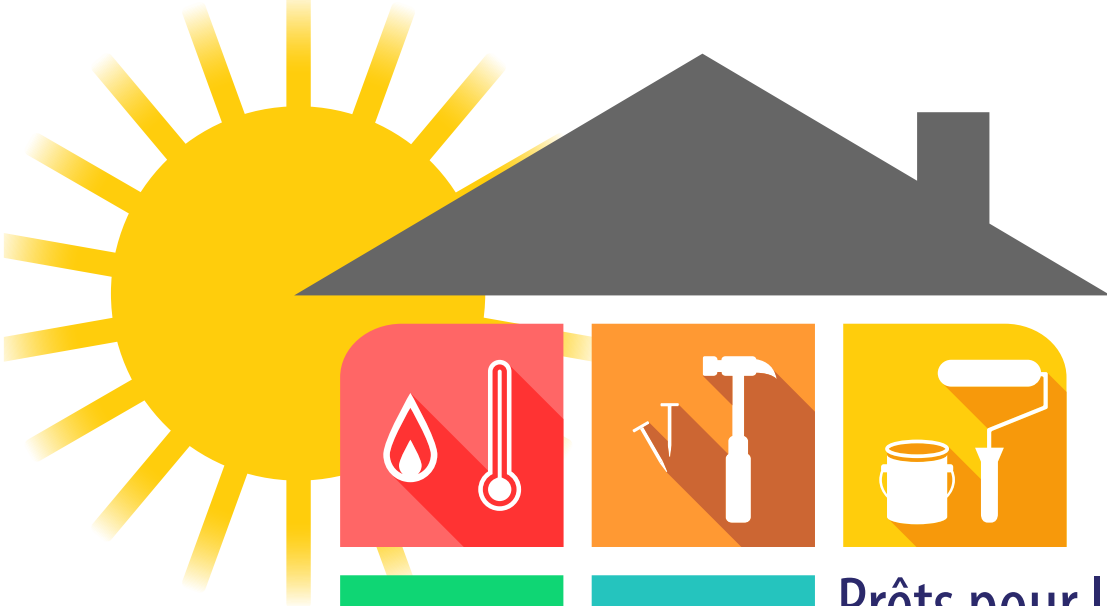


**Régions desservies :**

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







## Prêts pour la belle saison... Et pour les travaux d'entretien ?



Par Patrick Beauvais  
Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle – spécialisé en  
copropriété – chez BFL CANADA  
[pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

Le printemps est enfin à nos portes ! Dans la gestion d'un immeuble en copropriété, le début de la belle saison rime aussi avec travaux d'entretien. Le syndicat devra s'assurer de remplir ses obligations légales en veillant à la sauvegarde et à l'entretien préventif de son immeuble.

Les actions débutent dès la fonte des neiges. Il est important de vérifier les accumulations au pourtour du bâtiment. Les pentes de terrain devront être corrigées au besoin afin que **les eaux de surface soient drainées** adéquatement le printemps suivant.

Les garages étagés demandent également **des entretiens préventifs indispensables**, en particulier pour leur membrane. Dans ce type de garage, le calcium accumulé durant l'hiver peut causer des dégâts majeurs – donc, coûteux – si cette dernière n'est pas nettoyée périodiquement. Ce type de travaux préventifs représente donc une bonne stratégie de réduction des dépenses!

Bien entendu, la saison chaude suppose le retour de la climatisation. Dans le cas d'un **système de climatisation mural**, il est primordial de faire nettoyer notre unité par un profession-

nel avant sa remise en fonction. En effet, durant l'année, la poussière s'accumule à l'intérieur de notre climatiseur. Cette poussière finit très souvent par boucher le tuyau d'évacuation de l'évaporateur. L'eau ne pouvant plus se drainer normalement, le risque que se produise un dégât affectant une ou plusieurs unités de condo devient très élevé.

### Choisissez les bonnes personnes pour vos travaux

Lors de nos travaux, il est primordial de faire **affaire avec des entrepreneurs qualifiés!** Le syndicat devra vérifier que les entrepreneurs engagés détiennent une assurance en responsabilité civile dans le cas où ces derniers causeraient, dans l'exercice de leurs fonctions, des dommages matériels aux biens appartenant au syndicat ou aux copropriétaires (biens meubles et immeubles, aménagement paysager, aire de stationnement, etc.).

Par exemple, un entrepreneur en toiture cause un incendie en appliquant la membrane élastomère ou un entrepreneur plombier oublie de coller un tuyau et provoque un dégât d'eau.



## À chacun ses responsabilités

Les copropriétaires ainsi que le conseil d'administration ont chacun leurs responsabilités respectives dans la saine gestion de leur immeuble.

En effet, il est important de rappeler que les copropriétaires se doivent d'**aviser le CA de tous travaux** qu'ils prévoient faire dans leur unité. De cette façon,

- le CA s'assurera que les travaux seront réalisés adéquatement par des professionnels qualifiés;
- le CA pourra documenter les améliorations locatives réalisées dans chaque unité au fil des années.

## Un fonds de prévoyance juste et raisonnable!

C'est bien connu, les frais de condo peu élevés sont toujours appréciés des copropriétaires. Trop souvent, ils **cotisent au minimum** prévu par la loi. Malheureusement, lorsqu'arrive le temps de réaliser des travaux majeurs sur le bâtiment, les gestionnaires de la copropriété constatent que les cotisations versées annuellement étaient insuffisantes pour garnir adéquatement le fonds de prévoyance et ainsi couvrir les éventuels travaux d'entretien.

*Pourtant, la déclaration de copropriété indique très clairement que les membres du CA ont la responsabilité de voir à la sauvegarde de leur immeuble.*

Or, les membres du conseil d'administration d'une copropriété sont souvent peu outillés, lorsqu'il faut déterminer un fonds de prévoyance juste et raisonnable. C'est pour cette raison qu'il est fortement recommandé de faire appel à une **firme spécialisée** dans l'étude du fonds de prévoyance. Ainsi, une analyse approfondie sera réalisée afin de déterminer les sommes justes à cotiser pour les 25 prochaines années. De cette façon, **le CA se protège et remplit son devoir légal**. Il est également important de savoir que tous les membres du Conseil, passés ou présents, pourraient être tenus responsables, voire poursuivis, pour avoir mal géré le fonds de prévoyance.

En terminant, il est très important pour les copropriétaires ainsi que pour les membres du CA de bien comprendre leur déclaration de copropriété afin que chacun connaisse leurs devoirs distincts. ○

# Services après sinistre

## Construction et rénovation

## Engagement et professionnalisme

450 468-0577



**groupe**  
**TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*



Dans un premier temps, je tiens à souligner que j'ai accepté avec joie le défi de remplacer notre président sortant, Me Gaston Gourde, au cours des dernières semaines. En votre nom, je me permets donc de le remercier sincèrement pour toutes les heures consacrées au développement et au rayonnement de notre fédération, et ce, pendant de nombreuses années.

## CANNABIS

Comme vous le savez, le gouvernement fédéral a finalement voté en faveur du projet de loi C-45 qui visait à légaliser la marijuana, et ce, à partir du 17 octobre prochain. La loi fédérale permettra à une personne de cultiver jusqu'à quatre plants de marijuana à son domicile. Plusieurs sénateurs avaient demandé certains amendements dont, l'un des principaux, celui de permettre aux provinces de prohiber la culture à domicile. Malheureusement, le gouvernement Trudeau a rejeté cette proposition à notre grand regret.

De son côté, la province du Québec, dirigée par le gouvernement Couillard, continue de marteler que c'est la loi du Québec qui prévaut et elle fera tout en son pouvoir pour dissuader les québécois de faire la culture du cannabis à domicile. Malheureusement, on peut donc conclure que ce sont les copropriétaires, ainsi que leurs syndicats, qui feront les frais de ce flou juridique laissé par le gouvernement fédéral. Soyez assurés que nous continuerons de suivre ce dossier de très près et que nous ferons les représentations appropriées pour protéger vos intérêts.

## ADOPTION DU PROJET DE LOI 141 (ANCIENNEMENT PROJET DE LOI 150)

Déposé initialement le 31 octobre dernier, le Projet de loi 141 a finalement été adopté le 13 juin 2018 et ses dispositions entreront en vigueur le 13 juillet 2018. Pour obtenir une analyse très détaillée des changements importants et des nouvelles obligations auxquelles les copropriétés québécoises auront à faire face, je vous invite à lire l'excellent texte de Me Stefania Chianetta, avocate spécialisée en droit de la copropriété, que vous retrouverez dans la présente édition du Magazine Copropriété Plus ainsi qu'à la contacter si vous le jugez nécessaire.

## JOURNÉE D'ÉCHANGES SUR LA COPROPRIÉTÉ ET PROJET DE LOI 401

Le 11 mai dernier, votre fédération a été invitée à participer à la Journée d'échanges sur la copropriété à Montréal par la ministre de l'Habitation, Lise Thériault. Lors de cette rencontre, la ministre promettait de déposer un projet de loi avant l'ajournement des travaux parlementaires. Le 12 juin dernier, la ministre déposait le Projet de loi 401. Malheureusement, ce projet n'avait aucune chance d'être adopté avant la fin de la session prévue trois jours plus tard!

Après près de dix années de consultations de toutes sortes, nous sommes donc plus que déçus de l'absence de résultats concrets et probants visant à mettre de l'avant des changements législatifs majeurs afin de protéger les intérêts des copropriétaires. Toutefois, nous sommes convaincus que le prochain gouvernement, peu importe son allégeance, devra rapidement aller de l'avant avec une réforme du droit de la copropriété tout en tenant en compte des réalités économiques des syndicats de copropriété du Québec.



Sylvain Clermont  
Président





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

# Adoption du projet de loi 141 et dépôt du projet de loi 401 : changements importants et nouvelles obligations pour les copropriétaires Québécois Québécoises

Dans l'édition de l'hiver dernier de la Revue, je vous entretenais sur le Projet de loi 150, présenté à l'Assemblée Nationale le 31 octobre 2017.

Ce projet de loi prévoyait la modification de plus de 80 lois et de dizaines de règlements québécois, dont certaines dispositions du Code civil du Québec (ci-après « **C.c.Q.** ») concernant la copropriété divise d'un immeuble.

**C'EST MAINTENANT CHOSE FAITE! Le Projet de loi 141 (anciennement projet de loi 150) a été ADOPTÉ LE 13 JUIN 2018, et ses dispositions entreront en vigueur le 13 juillet prochain.**

La Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (ci-après « **la Loi** ») entraînera des CHANGEMENTS MAJEURS EN COPROPRIÉTÉ, PARTICULIÈREMENT EN MATIÈRE D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ.

Faisons un petit rappel historique. Les notes explicatives du projet de loi 150 préoyaient ce qui suit :

« [...] *Quatorzièmement, dans les matières concernant le secteur financier, le projet de loi propose :*

*1°. de modifier le Code civil afin, en matière de copropriétés divisées d'un immeuble, notamment, de prévoir que les copropriétaires soient tenus de souscrire une assurance responsabilité dont le montant minimal sera déterminé par règlement du gouvernement et que le syndicat soit tenu de constituer un fonds d'auto-assurance affecté au paiement des franchises prévues par les assurances qu'il souscrit, de préciser les règles*

*applicables à la cotisation au fonds d'auto-assurance et à l'assurance de l'immeuble et d'habiliter le gouvernement à déterminer par règlement des modalités applicables à ces cotisations et à de telles assurances ; aussi, il modifie ce code afin [...] de permettre la conclusion de contrats d'assurance collective de dommages ; [...]. »* (les soulignés et caractères gras sont les nôtres)

## FONDS D'AUTO-ASSURANCE

Le changement majeur et principal qui sera apporté par cette loi, s'il en est un, est l'obligation des syndicats de copropriété de constituer un 3<sup>ème</sup> fonds<sup>2</sup>, à savoir un **fonds destiné à couvrir les franchises d'assurance.**

Ce fonds sera distinct du fonds de prévoyance et du fonds d'opérations ou d'exploitation. Rappelons que la franchise d'assurance est la portion des dommages que le syndicat doit assumer à même ses propres fonds avant que l'assureur ne commence à l'indemniser pour les préjudices causés par un sinistre.

Les modalités de ce fonds d'auto-assurance, tout comme la contribution minimale qui sera requise des copropriétaires, seront précisés par voie de règlement à être adopté par le gouvernement au cours des 2 prochaines années.

## FRANCHISES RAISONNABLES

La Loi vient également régler un problème et un dilemme récurrent auquel font face les syndicats de copropriété lorsqu'il s'agit de contracter ou de renouveler leur assurance.

Combien de syndicats, au cours des dernières années, pris entre l'arbre et l'écorce, ont dû choisir (si on peut appeler ça

<sup>1</sup> Certaines dispositions n'entreront en vigueur que postérieurement, à des dates et échéances variées.

<sup>2</sup> En sus du fonds d'opérations et du fonds de prévoyance.



un choix) d'augmenter le montant de leurs franchises d'assurance afin de pouvoir conserver une prime raisonnable et ne pas trop augmenter les charges communes des copropriétaires? Évidemment, la contrepartie de ce choix est que les franchises d'assurance sont de plus en plus élevées<sup>3</sup>, et que les syndicats peinent à arriver lorsqu'ils sont confrontés à un sinistre important, quand ce n'est pas plus d'un sinistre dans la même année.

La Loi a donc prévu que les franchises devront être « **raisonnables** ». Mais qu'est-ce qu'une « *franchise raisonnable* »? La loi ne fournit aucune réponse et les critères quant à la « *raisonnabilité* » des franchises seront précisés par voie de règlement à être adopté par le gouvernement.

## ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

Autre changement important, la Loi prévoit l'obligation du syndicat de payer une assurance responsabilité civile à ses administrateurs<sup>4</sup>, mais également à son gérant et aux personnes impliquées et chargées de voir au bon déroulement des assemblées de copropriétaires, entre autres **le (la) président(e) et le (la) secrétaire d'assemblée**.

Quant aux copropriétaires, leur obligation de souscrire à une assurance responsabilité civile (pour leur protection, advenant une poursuite suite à un événement dans lequel leur responsabilité serait mise en jeu) sera maintenant explicitement prévue par la Loi. Le montant obligatoire minimal de cette assurance responsabilité sera aussi déterminé par règlement du gouvernement.

## LES AMÉLIORATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES

L'autre sujet et changement majeur sur lequel le législateur s'est penché est la question des améliorations apportées par les copropriétaires à leurs parties privatives. La Loi obligera les syndicats à mettre sur pied et à maintenir un registre dans lequel devront être **décrites en détail les parties privatives**, le but et la finalité de ces descriptifs étant de **rendre identifiables les améliorations apportées** par les copropriétaires à leurs unités.

Précisons d'emblée qu'en l'absence d'un tel registre et des descriptions suffisantes des unités, la **Loi présupera qu'aucune amélioration n'a été apportée aux parties privatives**, avec les conséquences qui pourraient en découler au moment de l'indemnisation par les assureurs, puisqu'à tout événement, certaines améliorations qui auraient été apportées par les copropriétaires à leurs unités pourraient ne pas être couvertes.

Ce registre fera partie du Registre de la copropriété prévu à l'article 1070 C.c.Q.

Par ailleurs, dans les copropriétés divisées **établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives seront réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet article**.

<sup>3</sup> Certaines copropriétés de Montréal ayant des franchises allant jusqu'à 250 000.00\$, particulièrement en protection dégât des eaux.

<sup>4</sup> C'est déjà le cas pour plusieurs copropriétés de par leur déclaration de copropriété



**Il est donc important de mettre rapidement sur pied ce registre, et à ne pas hésiter à consulter votre conseiller juridique au besoin.**

Toujours au sujet des améliorations aux parties privatives, la Loi prévoit l'obligation, pour le promoteur, de remettre au syndicat, dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, la description des parties privatives prévue à l'article 1070.

Ce qui précède sont les changements majeurs principaux qu'apportera la Loi le 13 juillet prochain. Il y en a d'autres.

A ne pas en douter, ces changements auront une répercussion financière importante pour les copropriétés québécoises, lesquelles verront probablement leurs primes d'assurance augmenter vu le caractère « *raisonnable* » qui s'imposera à l'égard du montant de la franchise d'assurance.

D'autre part, lorsque certaines copropriétés peinent à constituer un fonds de prévoyance suffisant, on peut certes s'interroger sur la capacité financière de leurs copropriétaires de pouvoir constituer un 3<sup>ème</sup> fonds, et sur les impacts d'une telle nouvelle obligation sur les copropriétés québécoises et l'intérêt qu'elles suscitent auprès des acheteurs.

**MAIS, ASSURÉMENT, LE VENT EST AU CHANGEMENT EN COPROPRIÉTÉ, PUISQUE DANS LA MÊME SEMAINE, SOIT LA VEILLE DE L'ADOPTION DU PROJET DE LOI 14, SOIT LE 12 JUIN DERNIER, LE GOUVERNEMENT LIBÉRAL, PAR LA MINISTRE LISE THÉRIAULT, A DÉPOSÉ UN PROJET DE LOI QUI VISE À RÉGLER CERTAINES PROBLÉMATIQUES VÉCUES RÉGULIÈREMENT EN COPROPRIÉTÉ, OU À CLARIFIER CERTAINS QUESTIONNEMENTS ET CERTAINES AMBIGUÏTÉS CRÉÉES PAR LA RÉDACTION DES DISPOSITIONS ACTUELLEMENT EN VIGUEUR OU PAR UNE CERTAINE JURISPRUDENCE.**

Certes, le dépôt d'un projet de loi de telle envergure, à 3 jours de la fin de la session parlementaire, d'autant plus que nous savons tous qu'il y aura des élections provinciales le 1er octobre prochain, me porte à me questionner sur les intentions et la volonté réelles du gouvernement en place de réformer, du moins en partie, le droit de la copropriété au Québec.

**MAIS QU'À CELA NE TIENNE, CAR À MON AVIS CE N'EST QU'UNE QUESTION DE TEMPS. QUE LE PROCHAIN GOUVER-**

**NEMENT ÉLU LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE PROCHAIN SOIT CAQUISTE, LIBÉRAL OU PÉQUISTE, IL DEVRA S'ATTAQUER À LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ, D'AUTANT PLUS QUE DES PORTE-PAROLE DES 2 AUTRES PARTIS SE SONT DÉJÀ ENGAGÉS À CE SUJET PRÉCÉDEMMENT.**

Donc, d'ici là, prenons le temps de regarder ensemble, de plus près, ce que le projet de loi 401 a prévu, afin d'en comprendre les conséquences et de s'y préparer. Bien évidemment, le projet de loi 401 étant au stade de projet, la version qui sera éventuellement adoptée par le prochain gouvernement pourrait varier. Conséquemment, pendant votre lecture du texte qui suit, il faudra garder à l'esprit que ce qui est exprimé l'est au conditionnel.

Les notes explicatives du Projet de loi 401 intitulé « Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement » (ci-après « **le PL** »), prévoient que le PL 401 :

*« [...] modifie le Code civil en matière de copropriété divise. Il prévoit notamment que tout immeuble détenu en copropriété divise doit faire l'objet d'un **carnet d'entretien révisé périodiquement**, que la contribution annuelle des copropriétaires **au fonds de prévoyance** est **fixée conformément à une étude établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes**, que le constructeur ou le promoteur doit protéger les acomptes versés par les acheteurs d'une fraction de copropriété et que le **promoteur qui a sous-estimé un budget prévisionnel doit payer certaines sommes au syndicat.** »*

(les caractères gras sont les nôtres)

Le PL modifie les droits et obligations du syndicat de copropriété.

Il lui donnerait le droit d'obtenir, directement de l'architecte ou de l'ingénieur qui les détient, les plans de l'immeuble bâti.

Il l'obligerait à tenir à jour une attestation sur l'état de ses finances et sur l'état de l'immeuble, et à fournir au promettant-acheteur d'une fraction de copropriété des renseignements concernant l'immeuble et le syndicat.

Le PL modifie le fonctionnement des copropriétés. Il viendrait préciser qu'une déclaration de copropriété ne pourrait

être modifiée que conformément aux dispositions du C.c.Q et que le Règlement de l'immeuble ne pourrait être modifié que par l'assemblée des copropriétaires. Il modifierait également certaines règles applicables lors d'assemblées de copropriétaires.

Finalement, concernant le conseil d'administration du syndicat, le PL prévoit qu'il doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider d'une cotisation spéciale et qu'il lui appartiendrait de déterminer l'utilisation du fonds de prévoyance. Il obligerait par ailleurs dorénavant le conseil d'administration à notifier aux copropriétaires le procès-verbal de leur réunion, et ce dans les 30 jours de la réunion.

Pour ce qui est des assemblées générales, le délai de contestation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires passerait de 60 jours à 90 jours, et obligation serait faite au syndicat de notifier aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée dans les 30 jours de celle-ci.

**REGARDONS DE PLUS PRÈS CES CHANGEMENTS IMPORTANTS PROPOSÉS. J'INDIQUERAI, AU DÉBUT DE CHAQUE MODIFICATION PROPOSÉE, LE NUMÉRO D'ARTICLE DU CODE CIVIL DU QUÉBEC QUI EST CONCERNÉ.**

**Article 1052** : Le PL viendrait mettre un terme à une controverse qui existe depuis la décision rendue par la Cour d'appel en 2011 dans l'affaire *Lavallée c. Simard*. Il **empêcherait explicitement la modification tacite de la déclaration de copropriété**, en prévoyant que la déclaration de copropriété ne peut se modifier que par des résolutions adoptées en assemblée de copropriétaire.

Je suis parmi ceux et celles qui ont toujours pensé que c'était le cas, vu le libellé et le contenu de certaines dispositions déjà au Code civil. Toutefois, vu que la Cour d'appel avait rendu possible qu'il puisse y avoir un amendement implicite ou une modification tacite de la déclaration de copropriété, combien de fois ai-je dû aviser et préciser aux clients qu'une telle possibilité existait et qu'ils risquaient de se faire opposer une modification tacite d'une disposition de la déclaration de copropriété advenant qu'ils n'agissent pas face à une contravention à celle-ci.

Cette question serait donc définitivement réglée.

**Article 1053** : le PL suivrait la décision rendue en 2017 par la Cour d'appel dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Les*



## Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET  
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

### **Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends en copropriété divisée.**

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

### **Services offerts**

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

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

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

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)





*Condominiums du Palais c. Bernatchez*, en prévoyant que la **méthode suivie par le promoteur pour établir la valeur relative des fractions doit être décrite** dans la déclaration de copropriété.

Conséquemment, les rédacteurs des déclarations de copropriété ne pourraient plus s'en remettre uniquement à la formule qui existe présentement à l'effet qu'ils ont respecté les critères prévus aux dispositions du Code civil du Québec.

**Article 1053** : le PL viendrait mettre fin à une controverse existant concernant l'ajout de clauses pénales à la déclaration de copropriété. Certains praticiens du droit, m'incluant, ont toujours été d'avis que les clauses pénales devaient se trouver à la section « *Acte constitutif* » de la déclaration de copropriété, avec les conséquences quant à la majorité à obtenir au moment du vote pour leur adoption. D'autres parmi nous étaient plutôt d'avis que ça relevait de la partie *Règlement d'immeuble*, requérant ainsi une majorité réduite.

Cette question avait été tranchée en 2015 par l'Hon. Juge Danièle Turcotte, j.c.s., dans la décision *Magne c. Le Martingal*, décision dans laquelle la juge en était venue à la conclusion que les clauses pénales relevaient du *Règlement de l'immeuble*. Il semble que le législateur soit d'avis contraire et qu'il viendrait mettre fin à ce questionnement et à ces hésitations. Les clauses pénales devront donc être insérées à la partie *Acte constitutif* de la déclaration de copropriété.

**Article 1054** : le PL **empêcherait la modification tacite** du *Règlement de l'immeuble*, en prévoyant que ce pouvoir relève seulement de l'assemblée des copropriétaires. Je vous réfère aux commentaires ci-dessus quant à l'article 1052.

**Article 1065** : Le PL prévoit que le **copropriétaire qui loue son unité** ou la prête en vertu d'un prêt à usage, doit le **noti-**

**fier au syndicat dans les 15 jours**, et mentionner, le **nom du locataire** ou de l'emprunteur, selon le cas, ainsi que la **durée du bail** ou du prêt.

**Article 1070** : Quant au registre de la copropriété, le PL vient préciser que le registre ne contient **que le nom et l'adresse postale** de chaque copropriétaire, chaque locataire et chaque emprunteur, et que le registre ne **peut contenir d'autres renseignements personnels** sur ceux-ci.

Il viendrait préciser les documents que le syndicat devrait tenir à la disposition des copropriétaires, en y incluant **l'étude du fonds de prévoyance** de l'article 1072 C.c.Q. et le **carnet d'entretien** de l'article 1072.1.

Quant à sa consultation, le PL vient préciser les modalités de consultation et confirmer le **droit des copropriétaires d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents moyennant des frais raisonnables**.

L'obligation du syndicat ne se limiterait donc plus seulement à en permettre la consultation, et serait confirmé son droit de réclamer des frais raisonnables au copropriétaire qui souhaite obtenir copie du registre.

**Article 1071** : concernant le fonds de prévoyance, le PL permettrait aux syndicats d'obtenir des rendements, en prévoyant que ce fonds **doit être en partie liquide**, disponible à court terme et dont le capital doit être garanti.

Le PL confirmerait également la compétence décisionnelle du conseil d'administration quant à l'utilisation du fonds de prévoyance.

Il viendrait aussi modifier les critères pour fixer les contributions des copropriétaires. Celle-ci serait **fixée conformément à une étude du fonds de prévoyance** qui établirait les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes. Cette étude du fonds de prévoyance devrait être **révisée aux 5 ans**, et elle devrait être faite par un membre d'un ordre professionnel.

**Article 1072** : La modification proposée par le PL viendrait confirmer que les budgets spéciaux et les cotisations spéciales doivent faire l'objet d'une consultation de l'assemblée, tout comme pour le budget annuel. Conséquemment, aucun vote n'est nécessaire.



McGill

École  
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. **GRANDIR.** 

# J'ai osé

viser plus haut.

Gestion de la vie  
quotidienne d'une  
copropriété

---

Étudiez toutes  
les possibilités.

[condo.scs.mcgill.ca](http://condo.scs.mcgill.ca)



**Article 1072.1** : ce nouvel article obligerait tout immeuble détenu en copropriété divise à faire l'objet d'un **carnet d'entretien révisé chaque 5 ans**.

**Article 1072.2** : ce nouvel article obligerait le syndicat à **tenir à jour une attestation sur l'état de ses finances et sur l'état de l'immeuble**. Obligation serait faite au syndicat d'en **remettre copie à tout copropriétaire** qui en fait la demande, et ce dans les **15 jours** de la demande et moyennant des frais raisonnables.

**Article 1076.1** : ce nouvel article prévoit que le syndicat ne pourrait consentir une **hypothèque mobilière qu'après consultation de l'assemblée** des copropriétaires.

**Article 1083.1** : ce nouvel article prévoit le droit pour le syndicat, d'obtenir les plans et devis de l'immeuble par l'architecte ou l'ingénieur qui les détient.

Cet article mettrait donc fin à l'argument qui est souvent servi aux syndicats, à l'effet que les plans ne peuvent leur être remis sans le consentement de leur client, le promoteur.

**Article 1085.1** : en ce qui concerne le **gérant**, le PL prévoit que toute personne qui exercera le métier de gérant de copropriété **devra être membre d'un ordre professionnel** (qui sera déterminé par règlement) ou **avoir complété avec succès une formation reconnue** par ce règlement.

**Article 1086.1** : le PL innoverait en imposant au syndicat l'obligation de **notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion du conseil d'administration dans les 30 jours de la réunion**.

**Article 1086.2** : le PL vient introduire la **possibilité de contester les décisions du conseil d'administration**, si elles sont partiales, ou si elles ont été prises dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

Une telle demande d'annulation ou de modification d'une décision du conseil d'administration devrait être **intentée dans les 90 jours** suivant la décision du conseil d'administration.

À mon humble avis, s'il est une disposition qui devra être bien encadrée et délimitée, c'est bien celle qui est prévue à l'article 1086.2 ci-dessus. Il ne faudrait pas que par la possi-

bilité de pouvoir contester les décisions qui seront prises par un conseil d'administration qui, je le rappelle a dûment été élu par une majorité des copropriétaires, on vienne faire obstacle ou ralentir le processus décisionnel, menant ainsi à des impasses, ou encore à rendre le processus décisionnel du conseil d'administration et l'exécution de ses décisions et de ses obligations à ce point compliqué au point de décourager les copropriétaires qui ont le courage de se présenter comme administrateurs.

À mon humble avis, le législateur devra faire preuve de cohérence entre la très grande responsabilité qui incombe sur les épaules du conseil d'administration et que celui-ci assume en vertu de l'article 1039 C.c.Q., et les pouvoirs et la liberté dont il doit pouvoir jouir pour ce faire. À suivre...

**Article 1089** : Concernant l'ajournement de l'assemblée des copropriétaires, le PL vient préciser que les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. ne pourront être prises à cette nouvelle assemblée (lire « ajournement ») que si les **membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires**.

**Article 1090** : Pour ce qui est des indivisaires d'une fraction et l'exercice de leurs droits au moment de l'assemblée, le législateur semble avoir voulu faciliter la tâche quelquefois ardue qu'est devenue l'obtention du quorum pour certaines copropriétés.

Cet article prévoit que **l'indivisaire** d'une fraction **absent** d'une assemblée est **présupposé avoir donné le mandat de le représenter** aux autres indivisaires de sa fraction, **sauf** s'il a **mandaté un tiers par écrit** à cette fin ou s'il a **indiqué son refus** d'être représenté.

**Article 1097** : Changement d'importance. Cet article est modifié afin de faciliter la prise de décisions concernant, entre autres, la modification de l'acte constitutif et les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes.

Cet article prévoit que les décisions qui devront être prises en fonction de ses dispositions devront être prises par un vote représentant **au moins les trois quart des voix des copropriétaires présents ou représentés à une assemblée**.

Cet article serait aussi modifié afin d'ajouter que la **consti-**

**tution d'une hypothèque mobilière pour le financement des travaux** de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes est une décision qui requiert un vote selon la majorité de l'article 1097 C.c.Q.

**Article 1102** : L'article 1102 C.c.Q., s'il était adopté tel quel, constituerait un changement majeur, puisqu'il **permettrait au syndicat de contraindre un ou des copropriétaires à accepter des modifications à la déclaration de copropriété qui concernent l'usage qu'ils peuvent faire de leur partie privative.**

Le cas échéant, ça serait une modification d'importance, car présentement aucune décision ne peut être prise par le syndicat si elle modifie l'usage qu'un copropriétaire peut faire de sa partie privative.

Est-ce que ce changement de cap serait une conséquence des problématiques que vivent certaines copropriétés aux

prises avec des locations court-terme, ou avec celles qu'elles craignent de par la légalisation de la consommation de cannabis à venir? À suivre...

**Article 1102.1** : en matière d'assemblées générales, ce nouvel article prévoit que le syndicat doit **notifier aux copropriétaires le procès-verbal** de toute réunion de l'assemblée des copropriétaires **dans les 30 jours de l'assemblée.**

**Article 1103** : Le **délai de contestation des décisions de l'assemblée** serait étendu de 60 à **90 jours.**

**Article 1106** : le PL innove en prévoyant que dans **les 30 jours de l'assemblée** extraordinaire (lire « assemblée de transition »), le **promoteur devra fournir** au syndicat le **carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance**, les plans et devis indiquant les modifications substantielles apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine.



**ST-PIERRE & ASSOCIÉS**  
SCIENCE DU BÂTIMENT

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !**

**LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION 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](http://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





## Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

### Une offre unique !

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

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.

**Article 1790** : le PL prévoit l'**obligation pour le syndicat, de remettre au promettant acheteur**, qui ne pourrait y renoncer, l'**attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble** prévue à l'article 1072.2.

**Article 1790.2** : le PL prévoit l'**obligation pour le syndicat**, sur demande et avec diligence, de **fournir au promettant acheteur d'une fraction de copropriété, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat** qui sont de nature à permettre au promettant acheteur de donner un consentement libre et éclairé.

Les 2 articles qui précèdent viendraient modifier l'absence de lien existant présentement entre le syndicat et le promettant acheteur, puisqu'ils obligeraient le syndicat à lui remettre directement et avec diligence certains documents et renseignements en vue de l'achat projeté d'une fraction de copropriété de l'immeuble.

**Article 1791** : l'ajout qu'apporterait le PL à cet article est important. S'il est susceptible de faire plaisir aux nouveaux syndicats et aux copropriétaires, je doute qu'il en soit de même des promoteurs, puisqu'il prévoit que lorsque les sommes prévues au budget de l'administration provisoire sont **inférieures de plus de 10 %** aux sommes qui ont dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur, ce dernier devra **rembourser au syndicat le double de la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées**.

Ce qui précède est un résumé des changements majeurs proposés par le Projet de loi 401. Il y en a d'autres, comme il y en a qui ont été oubliés ou omis. En effet, certains des sujets ou des controverses que j'aurais souhaité voir adressés par le législateur n'ont pas été abordés.

Je fais notamment référence à toute la question des **dispositions d'ordre public**, aux questionnements constants des praticiens du droit quant à savoir si une disposition est d'ordre public de protection ou de direction, si elle est de nullité relative ou de nullité absolue, si on peut y déroger ou non. Je pense que ça aurait mérité que le législateur s'y attarde vu les conséquences sur les droits et obligations des copropriétaires.



Je fais également référence aux **petites copropriétés**, généralement les 3 à 6 unités, dans lesquelles tous les copropriétaires sont administrateurs et dans lesquelles ceux-ci constituent aussi l'assemblée des copropriétaires ; copropriétés dans lesquelles les décisions du conseil d'administration sont amalgamées à celles de l'assemblée des copropriétaires, copropriétés qui se trouvent à devoir respecter des dispositions législatives souvent mal adaptées à leur taille.

Je pense aux **mandats irrévocables** avec le contenu quelquefois extrêmement étendu que se consentent certains promoteurs dans les déclarations de copropriété. Des décisions se prennent sans même que les copropriétaires en soient avisés, même a posteriori. Bien souvent ils l'apprennent par l'avocat ou le notaire. Certes, il y a quelquefois possibilité de les contester et leur légalité même est remise en question par les praticiens. Mais il n'en reste pas moins qu'une contestation coûte très cher, et que bien souvent le copropriétaire ne se sent pas de taille à affronter la grande société bien connue qu'est le promoteur, sans compter les délais qu'une telle contestation impliquera.

Et ceci m'amène nécessairement à trouver regrettable que le législateur n'ait pas prévu d'article ou d'obligation spécifique concernant les **modes de règlement alternatifs de différends en copropriété que sont la médiation et l'arbitrage**.

BIEN QUE DES CLAUSES À CET EFFET SOIENT DEPUIS QUELQUES ANNÉES GÉNÉRALEMENT INSÉRÉES DANS LES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ, IL N'EN RESTE PAS MOINS QUE CES MODES DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS SONT À MON AVIS TRÈS LARGEMENT INUTILISÉS, ALORS QUE LA COPROPRIÉTÉ M'APPARAÎT POURTANT ÊTRE UN DOMAINE DANS LEQUEL CES MODES DE RÉOLUTION DEVRAIENT ÊTRE PRIORISÉS ET TROUVER LEUR ENTIÈRE APPLICATION.



Les syndicats de copropriété et les copropriétaires paient souvent des honoraires professionnels très élevés et ils attendent plusieurs mois, voire des années, avant de pouvoir se rendre devant un juge pour finalement tenter d'obtenir une décision au différend qui les oppose, alors que par expérience, ces dossiers pourraient se régler en médiation ou qu'une décision pourrait être rendue par un arbitre spécialisé en copropriété généralement à l'intérieur de quelques mois, et à beaucoup moindres frais<sup>5</sup>.

Pour ma part, je ne cesserai d'en parler et de travailler avec acharnement pour que ces modes de règlement alternatifs deviennent la norme en copropriété, et non l'exception.

En conclusion, bien des questions demeurent sans réponse et l'adoption du Projet de loi 401, avec ou sans amendements, sera un sujet à suivre à l'automne et l'hiver prochain, lorsque notre prochain gouvernement aura été élu.

D'ici là, si vous avez des questions sur les changements qui entreront en vigueur avec le Projet de loi 141, ou avec les changements proposés par le Projet de loi 401, ou encore au sujet d'un différend que vous vivez dans votre copropriété, je vous invite sincèrement à ne pas hésiter à communiquer avec moi. Il me fera grand plaisir d'échanger avec vous.

Sur ce, je vous souhaite à tous, chers lecteurs, chères lectrices, de passer un magnifique été ! ○

---

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

CHIANETTA AVOCATS  
schianetta@calegal.ca  
Téléphone : 514-281-5100  
Télécopieur : 514-788-0975

---

@Chianetta Avocats 2018-Tous droits réservés

---

<sup>5</sup> Pour plus d'informations et de détails sur la médiation et l'arbitrage en copropriété, je vous réfère à mes textes parus dans les éditions Automne 2017 et Automne 2014 de la Revue CopropriétéPlus

# eximm

MONTRÉAL

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



**VISION  
CLARTÉ  
EXACTITUDE**

COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE  
ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE  
VALEUR MARCHANDE  
SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :  
**WWW.EXIMMOMONTREAL.COM**

**EXIMMO MONTRÉAL  
Grand Montréal  
514 899-0823**



# AVANTAGES DU PRODUIT

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



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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



### GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages - T. 514 904-4434 | C. 438 920-6952 | E. [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)





Par Me Sarah Blanchet  
Langlois avocats

## Les effets de la légalisation du cannabis sur les immeubles détenus en copropriété



**Vous vivez ou détenez une copropriété divise (condo) et recevez un avis de convocation à une assemblée des copropriétaires, et le sujet du cannabis est à l'ordre du jour. Que vous soyez un consommateur de cannabis ou pas, vous pourriez être affecté par les décisions qui y seront prises.**

Il est important d'anticiper certains enjeux avant la légalisation du cannabis. Actuellement, la possession de cannabis est illégale, en vertu de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances*. Jusqu'à l'entrée en vigueur du Projet de loi C-45, *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois*, lequel a été adopté le 19 juin 2018, la possession de cannabis par un copropriétaire est actuellement une infraction pouvant donner lieu à une accusation de possession de stupéfiants et donner lieu à une amende (ou une peine dans les cas de possession destinée au trafic). Lorsque la ***Loi sur le cannabis et la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière*** entreront en vigueur, permettant un accès légal au cannabis, il en sera tout autrement.

Face à cette nouvelle réalité, la majorité des copropriétaires désirent adopter un règlement, afin d'interdire ou d'encadrer la consommation, la production, la détention et la commercialisation de cannabis dans les parties privatives, les parties communes à usage exclusif et/ou les parties communes, et désirent établir des sanctions en cas de manquement.

Si, par exemple, un règlement prohibant le cannabis a dûment été adopté par les copropriétaires conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*, et a obtenu l'accord unanime de ces derniers, les copropriétaires pourront s'en remettre et exiger le respect du règlement. Il suffit toutefois qu'un copropriétaire s'y objecte, qu'un nouveau coproprié-

taire emménage dans une unité ou qu'un copropriétaire obtienne une prescription pour une consommation de cannabis médical et conteste ce règlement, pour donner lieu à des démêlés entre copropriétaires ou avec le syndicat.

La *Charte des droits et libertés* de la personne confère à tout être humain des droits et libertés destinés à assurer son épanouissement, notamment une jouissance paisible et une libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi<sup>1</sup>. Le *Code civil du Québec* prévoit également que « *Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »<sup>2</sup>

Chacun des copropriétaires a ainsi un droit de jouir paisiblement et d'user librement de son unité et des droits conférés dans les parties communes, selon les limites prévues par la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble.

La déclaration de copropriété prévoit usuellement une clause générale relative à la nuisance prohibant tout comportement ayant pour effet de troubler la quiétude des autres copropriétaires. Quant au règlement de l'immeuble, lequel est adopté par une majorité simple des copropriétaires, il contient des règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes.<sup>3</sup> Ainsi, les parties communes, dont le garage, les couloirs, la piscine, les jardins extérieurs, et les parties communes à usage restreint, dont les balcons, peuvent faire l'objet de certaines règles restreignant ou encadrant l'usage de celles-ci.

1 Article 6 de la Charte des droits et liberté de la personne (chapitre C-12).

2 Article 1063 du Code civil du Québec.

3 Article 1054 du Code civil du Québec.



Cela laisse présager qu'un copropriétaire non-fumeur pourrait faire valoir son droit à la jouissance paisible de son unité et à un environnement sain, sans subir les effets négatifs de la fumée secondaire provenant d'une unité voisine. Mais qu'en est-il du droit au respect de la vie privée et du droit du copropriétaire fumeur d'user et de jouir librement de son unité? Est-ce un droit protégé dans la mesure où le copropriétaire fumeur agit dans le respect de la loi, malgré le désagrément potentiel? Un copropriétaire fumeur peut-il invoquer son droit au respect de sa vie privée et de jouir paisiblement de son unité privative, si sa consommation de cannabis, tel qu'il en est pour la consommation de tabac, ne nuit aucunement à la qualité de vie d'un copropriétaire ou la collectivité des copropriétaires?

Un règlement ayant pour effet de prohiber la consommation du cannabis et dûment adopté par les copropriétaires avant la légalisation du cannabis, ne peut être à l'abri d'une contestation éventuelle par un copropriétaire actuel ou éventuel qui désirera consommer du cannabis dans son unité lorsque celui-ci sera légalisé. Il sera encore plus opportun pour un futur acquéreur d'une unité d'effectuer une vérification diligente des documents constituant et régissant la copropriété, afin de vérifier si ses droits seront affectés.

La fumée causée par la consommation de cannabis par un copropriétaire sur son balcon peut constituer une nuisance dans la perspective des copropriétaires voisins, tout comme celle causée par la propagation de la fumée par les canaux de ventilation situées à l'intérieur de l'immeuble ou les espaces non colmatés sous les portes est également une façon de nuire à la qualité de vie des voisins.

Voilà des situations sur lesquelles les tribunaux se pencheront sans doute incessamment, afin d'harmoniser le droit d'un copropriétaire de jouir paisiblement de son unité sans fumée, et le droit d'un copropriétaire de consommer librement du cannabis.

Il serait également recommandé au syndicat de copropriété de prévoir des liquidités supplémentaires dans le fonds de prévoyance dans l'éventualité que des travaux de colmatage soient nécessaires suite à la diffusion de la fumée entre les unités et les parties communes.

De plus, qu'en sera-t-il de la couverture d'assurance incendie et autres risques souscrite par le syndicat des copropriétaires? Les risques associés à la culture du cannabis peuvent avoir comme impact d'annuler la couverture offerte par votre assureur ou d'augmenter son coût, puisque l'assureur évalue son risque en fonction de la déclaration faite par l'assuré.

Les copropriétaires peuvent adopter des règlements satisfaisants pour tous, mais il faut cependant garder en tête que ceux-ci peuvent quitter la copropriété et de nouveaux copropriétaires peuvent s'y installer. L'encadrement que mettra en place un syndicat peut être contesté et être interprété par les tribunaux.

Notre législation se définit par l'interprétation qu'en font les tribunaux, et les règlements de copropriété, malgré qu'ils soient satisfaisants pour tous les copropriétaires lors de leur adoption, ne feront pas exception à cet examen par les tribunaux si des copropriétaires invoquent que leurs droits sont brimés. Néanmoins, il vaut mieux prévenir que guérir et adopter un règlement avant la légalisation du cannabis, afin d'éviter qu'un droit octroyé par la loi ne soit par la suite retiré aux copropriétaires.

---

*Il est à noter que les lois provinciales ou les lois municipales peuvent restreindre ou même interdire la consommation du cannabis sur certaines parties de leur territoire. Ce texte fait réserve de la consommation de cannabis pour des fins thérapeutiques et d'une interprétation que pourrait émettre les tribunaux postérieurement à la légalisation du cannabis.* ○

---

# Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

**Bernard Bousseau, M.B.A.**

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | [bbousseau@racinechamberland.com](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)





Par Me Sébastien Fiset, avec la collaboration de  
Monsieur Laurent Fournier, étudiant en droit  
Fiset Légal



## Cinq jugements récents en droit de la copropriété à connaître

Impossible de ne pas remarquer la cadence à laquelle se créent de nouveaux projets de condominiums au Québec, encore plus particulièrement en zone urbaine. Il faut dire que les condos offrent des avantages indéniables. En séparant les frais d'entretien et d'amélioration de l'immeuble entre plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont plus facilement en mesure d'avoir accès à la propriété, tout en pouvant bénéficier d'avantages qu'eux seuls n'auraient pu obtenir. Toutefois, en faisant le choix de vivre en copropriété, les copropriétaires doivent s'attendre à ce que leurs volontés individuelles puissent être limitées par la volonté collective des copropriétaires. Malheureusement, une telle situation est trop parfois propice à la naissance de litiges entre les copropriétaires ou encore avec le syndicat de copropriété. Voici donc quelques exemples récents tirés de la jurisprudence en droit de la copropriété qui pourraient vous aider à trouver des solutions à vos problèmes.

### La destination de l'immeuble

Dans l'affaire *Dellandrea c. Syndicat des copropriétaires des Tours du Château, phase 1*<sup>1</sup>, le Syndicat de copropriété avait conclu un bail d'emplacement sur le toit de l'immeuble avec la compagnie de télécommunications Telus. Il était convenu que Telus utiliserait l'espace afin d'y installer des dispositifs et des accessoires fixes d'exploitation requis pour ses activités. Un vote fut tenu à l'assemblée des copropriétaires à cet effet, récoltant l'appui la majorité des copropriétaires représentant plus de 80% des voix. Or, une des copropriétaires a sollicité l'intervention de la Cour pour l'annulation de cette résolution, le tout au motif que le contrat de bail conclu avec Telus modifiait la destination de l'immeuble et, de ce fait, nécessitait l'approbation de 75 % des copropriétaires, représentant 90 % des voix des copropriétaires en vertu de l'article 1098 du Code civil du Québec. La Cour a réitéré le courant jurisprudentiel qui interprète le concept même de la destination de l'immeuble de manière large. Ainsi, de nombreux facteurs doivent être pris en considération afin de déterminer si la destination de l'immeuble a bel et bien été modifiée. Dans cette affaire, puisque, d'une part l'équipement de Telus était situé dans un endroit inaccessible aux copropriétaires et, d'autre part, seules deux visites d'un employé de Telus eurent lieu en

trois ans, la Cour supérieure a rejeté la demande d'annulation de la résolution.

### L'assurance du syndicat de copropriété ou celle des copropriétaires ?

Au mois de mai dernier, la Cour supérieure du Québec rendait un jugement dans lequel elle réitérait le principe selon lequel le Syndicat de copropriété doit épuiser ses recours contre son propre assureur avant de se tourner contre les copropriétaires. Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du condominium Verrières VI c. Maddalon*<sup>2</sup>, le Syndicat poursuivait les deux copropriétaires d'une unité pour le remboursement du montant total des dommages subis en raison d'une fuite d'eau. La poursuite était également intentée contre l'assureur des deux copropriétaires. L'assureur du Syndicat avait nié couverture en fondant sa décision sur une clause ambiguë de la police d'assurance, soit que les dommages se qualifiaient comme une détérioration graduelle. Or, la preuve a révélé que ni l'assureur, ni son expert en sinistre, n'ont enquêté sur la cause du sinistre. Devant de tels faits, il était de la responsabilité du syndicat d'exercer ses droits contre l'assureur. Or, ce dernier a plutôt préféré lui demander une lettre de négation de couverture pour mieux se rabattre contre l'un

<sup>1</sup> *Dellandrea c. Syndicat des copropriétaires des Tours du Château, phase 1*, [2017] QCCS 248.

<sup>2</sup> *Syndicat des copropriétaires du condominium Verrières VI c. Maddalon*, [2018] QCCS 2312.



des copropriétaires. L'assurance souscrite par le Syndicat doit être considérée comme une assurance de première ligne, l'assurance des copropriétaires devant être sollicitée que dans les cas d'absence ou d'insuffisance de couverture. Par conséquent, la Cour a rejeté la demande du syndicat, avec les frais de justice.

### Attention à l'intolérance vis-à-vis vos voisins

S'il est toujours important de prendre en considération le voisinage d'une propriété avant d'en faire l'acquisition, cette vigilance est d'autant plus de mise dans le contexte d'une copropriété divise. Bien que tous n'aient pas les mêmes seuils de tolérance face aux bruits ou encore aux odeurs, il demeure qu'il faille demeurer raisonnable avant de vous plaindre du comportement de vos voisins. Dans l'affaire *Noël c. Lapointe*<sup>3</sup>, des copropriétaires recevaient des plaintes et des menaces constantes de leurs voisins en raison des bruits soi-disant excessifs qui provenaient de leur unité. Or, les comportements reprochés étaient des activités auxquelles la grande majorité des gens s'adonnent dans leur habitation, comme inviter de la parenté pour célébrer une fête ou encore profiter des beaux jours d'été en discutant sur son balcon entre amis. Épuisés de ces représailles injustifiées, les copropriétaires se sont adressés à la Cour pour l'émission d'une injonction permanente dans le but d'empêcher leurs voisins de continuer à leur faire subir leur intransigeance. La Cour en est venue à la conclusion que ceux-ci avaient manqué à leur obligation

de tolérer les inconvénients normaux du voisinage, comme prévu à l'article 976 du Code civil du Québec. Le tribunal a conséquemment acquiescé à la demande d'injonction permanente contre les voisins, en leur ordonnant de cesser de menacer, intimider, harceler ou autrement importuner les demandeurs, le tout, en plus de les condamner au paiement de dommages-intérêts compensatoires et punitifs. Ainsi, mieux vaut tolérer les inconvénients normaux du voisinage que de devenir intolérables.

### La transmission des droits du promoteur au Syndicat

Avant que la prise en charge de la copropriété soit formellement transmise à un conseil d'administration indépendant du promoteur, ce dernier en assure l'administration provisoire et, à ce titre, conclut plusieurs contrats avec des tiers au nom et à l'avantage de la copropriété. Règle générale, en droit québécois des contrats, les obligations contractuelles qui en découlent n'ont d'effet qu'entre les parties au contrat. Ainsi, en théorie, le Syndicat de copropriété ne pourrait poursuivre en justice les cocontractants du promoteur ou de l'entrepreneur général. Ce n'est toutefois pas toujours le cas. Dans *Compagnie d'assurances Missisquoi c. Constructions Reliance inc.*<sup>4</sup>, l'assureur du Syndicat désirait poursuivre l'entrepreneur général de la copropriété, Reliance, pour les dommages causés par un de ses sous-traitants, soit la compagnie chargée des travaux de peinture de l'immeuble. Reliance plaidait qu'il n'y avait pas

<sup>3</sup> *Noël c. Lapointe*, [2017] QCCS 3939.

<sup>4</sup> *Compagnie d'assurances Missisquoi c. Constructions Reliance inc.*, [2018] QCCS 1049.



de lien contractuel entre le sous-traitant et le Syndicat et que, par conséquent, le Syndicat n'avait pas de recours contractuel contre elle. Cette théorie fut rejetée par la Cour, laquelle considère plutôt que les droits de l'entrepreneur général avaient été transmis au Syndicat. Ce raisonnement se fonde sur l'article 1442 du *Code civil du Québec* qui prévoit que les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés. Autrement dit, le droit de l'entrepreneur de poursuivre ses sous-traitants est transmis au Syndicat puisque ce droit personnel est intimement lié au bien transmis, soit l'immeuble détenu en copropriété divise. Fait également important à noter, la Cour a réitéré le principe selon lequel le Syndicat peut poursuivre une personne même s'il n'est pas une partie au contrat ou n'a aucun droit de propriété dans l'immeuble en vertu de l'article 1081 du *Code civil du Québec*. Toutefois, une action intentée en vertu de cet article doit se fonder sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou encore un vice du sol.

### Les risques afférents à ne pas se conformer aux décisions du Syndicat

Finalement, une récente décision de la Cour supérieure du Québec nous rappelle que le copropriétaire qui s'oppose à une décision valablement prise par le Syndicat de copropriété peut s'exposer à des pertes financières considérables. Dans *Syndicat des copropriétaires du 6381-20<sup>e</sup> Avenue c. Jouzkiv*<sup>5</sup>, le

Syndicat avait pris la décision de procéder au remplacement des fenêtres de l'immeuble puisque la plupart d'entre elles présentaient des signes d'usure et, de ce fait, étaient susceptibles de causer des dommages aux parties communes. Une copropriétaire s'opposait au remplacement des fenêtres de son unité sous prétexte que ces dernières fonctionnaient sans problème et que les changements apportés lui causeraient des dépenses de réaménagement intérieur de l'ordre de 15 000 \$. D'une part, la copropriétaire récalcitrante refusait tout accès à sa partie privative afin de procéder aux travaux et, d'autre part, elle refusait de payer la cotisation spéciale approuvée par le Syndicat pour ledit remplacement. Or, en vertu de la déclaration de copropriété de ce syndicat, les fenêtres de l'immeuble étaient des parties communes à usage restreint, mais toute décision concernant ces parties communes relevait du Syndicat de copropriété et non pas du ou des copropriétaires qui en ont l'usage exclusif. Fait important à noter, le Tribunal a reconnu que la décision du Syndicat était valide puisque le remplacement de fenêtres usées correspond à un geste de conservation et non d'amélioration de l'immeuble. Autrement dit, lorsqu'il s'agit de décisions visant la conservation de l'immeuble, le conseil d'administration est apte à décider sans le consentement personnel des copropriétaires, et ce, même si les travaux avaient exclusivement visé des parties privatives. La Cour a donc émis une injonction enjoignant la copropriétaire à donner accès à son unité privative ainsi qu'aux parties communes dont elle a l'usage restreint afin de ne pas entraver l'exécution des travaux de remplacement par le Syndicat, le tout à ses frais. ○

<sup>5</sup> *Syndicat des copropriétaires du 6381-20<sup>e</sup> Avenue c. Jouzkiv* [2017] QCCS 1085.



## INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

**Depuis 1981  
à votre service**



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



# Afin de mieux servir les syndicats de copropriété membres CondoConseils, DARGIS est maintenant fier partenaire de CondoMarketing et de la Fédération des copropriétaires du Québec.

Sachant que cette organisation s'efforce d'offrir des services et conseils aux administrateurs des syndicats de copropriété membres, nos efforts seront déployés afin de favoriser en tout temps un climat de confiance nécessaire lors d'attribution de contrats et durant la réalisation des travaux de construction et de réfection des bâtiments.

Les syndicats ont des attentes et DARGIS offre un service clé en main pour des travaux d'entretien, de conformité (loi 122), de rénovation, de reconstruction ou d'intervention d'urgence.

DARGIS, fondé en 1963 par M. Prudent Dargis, fait partie des premiers bâtisseurs dans le secteur de la copropriété au Québec, dans les années 80 dans la grande région de Montréal. Nous avons réalisé plusieurs projets d'envergure tel que le syndicat Les Châteaux de Cassons à ville Saint-Laurent qui a mérité le prix Domus du meilleur projet de l'année en 1990.



L'expertise et l'expérience acquises nous ont permis d'approfondir nos connaissances pour tous les types de bâtiment, conception de bois, d'acier ou de béton.

Nous travaillons sur le terrain avec vous pour mieux comprendre vos préoccupations et vous accompagner dans l'entretien de vos immeubles. Il est constamment constaté que plusieurs immeubles présentent des problèmes d'étanchéité. Ces bâtiments requièrent souvent des réparations majeures et coûteuses. Nous avons les ressources et la compétence pour exécuter ce genre de travaux généralement en lien avec les recommandations de professionnels.



Récemment, nous avons exécuté un mandat pour une réfection des façades des 2 tours de 13 étages du Montérégien situé à Longueuil. Nous avons été dans l'obligation d'enlever l'ensemble des revêtements extérieurs existants et de refaire l'étanchéité au complet.

Conscients que les coûts associés à ce genre de projet majeur affectent le fonds de prévoyance des syndicats de copropriété et qu'une cotisation spéciale peut être nécessaire, nous sommes heureux de vous informer que notre entreprise offre le financement à long terme facilitant la réalisation de vos travaux d'envergures.

Nous accompagnons ainsi les administrateurs du syndicat afin de se conformer à la mise aux normes des bâtiments et réaliser les rénovations importantes qui nécessitent l'emprunt de sommes d'importances.

De plus, en cas de sinistre, dégâts d'eau, de feu, notre division d'intervention en cas d'urgence met à votre service des ressources expérimentées aux syndicats et copropriétaires des secteurs de Laval, Rive-Nord et Laurentides. Les services d'assèchement, de nettoyage, de décontamination, de désamiantage et de reconstruction sont offerts sans intermédiaire.

---

**Communiquez avec votre représentant**  
**M. Éric Brouillette au 514 884-9075**

# COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ 2018

Hydro  Solution

Samedi 3 novembre 2018  
7h30 à 12h30

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

## Assemblées des copropriétaires : Guide de procédure et de fonctionnement



### Conférenciers :

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

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

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

### Programme :

- 07H30 – 08H30 : Inscriptions et petit déjeuner  
08H30 – 10H00 : **1<sup>ère</sup> partie**  
10H00 – 10H30 : Pause café – Réseautage avec les fournisseurs  
10H30 – 12H15 : **2<sup>e</sup> partie**  
12H15 – 12H30 : Période de questions



Inscription en ligne sur [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

# RÉNOVATION MAJEURE

PLUS DE  
**50ans**  
D'EXPÉRIENCE

ÉQUIPE  
**SPÉCIALISÉE**  
EN **CONSTRUCTION**  
**ET RÉNOVATION**  
DE PROJET DE CONDO

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

## ÊTES-VOUS CONFORME À LA LOI 122?

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

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

SERVICE D'URGENCE

**24 / 7**

**CONTACTEZ-NOUS**

514-990-7773  
[info@groupeedargis.com](mailto:info@groupeedargis.com)



# VOTRE BÂTIMENT N'EST PAS CONFORME AUX NOUVELLES NORMES?

VOICI CE QUE VOUS POUVEZ  
FAIRE POUR Y REMÉDIER:

ACCOMPAGNEMENT  
EN

**5** étapes  
SIMPLES



**1** RENCONTRE  
D'ÉVALUATION

**2** ÉTUDE DE CODES  
ET NORMES

**3** DÉPLOIEMENT DES  
PROFESSIONNELS

**4** ANALYSE ET  
RAPPORT

**5** MISE EN OEUVRE  
DU PROJET

## FINANCEMENT

Une solutions à vos besoins.

**CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS DE DÉTAILS**

**GROUPE  
DARGIS**

[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)

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



Par Raymond L'Abbé<sup>1</sup>  
Avocat, médiateur et arbitre accrédité  
– Legault Joly Thiffault, s.e.n.c.r.l.  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)

# Copropriété indivise : vaut-il mieux diviser pour régner en paix ?

La copropriété indivise : une petite histoire



Saviez-vous que la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise était fortement règlementée ? Une telle conversion n'est effectivement pas chose simple. Deux autorisations sont nécessaires : une de la Régie du logement, dès que l'immeuble a eu au moins un logement au cours des 10 dernières années, et une autre de la municipalité dans laquelle se trouve l'immeuble. Obtenir ces autorisations peut être long voire impossible. Dans l'agglomération de Montréal par exemple, il existe une interdiction générale de convertir un immeuble en copropriété divise, sous réserve de certaines dérogations qui ne sont pas nécessairement faciles à obtenir.

C'est ici que la copropriété indivise entre en scène. La conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise n'est pas règlementée et peut permettre aux propriétaires d'effectuer une conversion qui serait autrement impossible, en plus

d'éviter un processus devant la Régie du logement qui peut s'avérer long et coûteux.

C'est une raison parmi d'autres qui explique la présence de copropriétés indivises, particulièrement dans le paysage montréalais. Le choix de l'indivision n'est cependant pas banal et un survol de ses conséquences juridiques s'impose.

## Qui est propriétaire de quoi ?

Le fonctionnement d'une copropriété divise est bien connu : le copropriétaire est propriétaire exclusif de son appartement, soit sa partie privative, et détient une quote-part dans le reste de l'immeuble, soit les parties communes.

La copropriété indivise est, à prime abord, encore plus simple. Tous les copropriétaires sont propriétaires de l'ensemble de l'immeuble, sans égard aux différentes parties de l'immeuble,

<sup>1</sup> Me Raymond L'Abbé tient à souligner la précieuse collaboration de monsieur Sacha Morin, étudiant en droit, dans le cadre de la préparation de cet article



## Ayez l'esprit tranquille

Laissez LJT Avocats **vous conseiller**  
dans les situations complexes.  
Ainsi, la vie sera plus simple !

**50** professionnels du droit et près de  
**40** ans à servir une clientèle d'affaires.

DROIT DES AFFAIRES - FISCALITÉ  
LITIGE ET RÉSOLUTIONS DE CONFLITS - IMMOBILIER  
TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA  
COMMUNICATION (TIC) - DROIT DE LA PUBLICITÉ ET  
DU DIVERTISSEMENT - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE



ljt.ca | 514 842-8891

incluant les appartements. Si les copropriétaires indivise souhaitent avoir des droits particuliers relativement à une partie de l'immeuble, ils doivent les prévoir dans un contrat : c'est ce qu'on appelle la convention d'indivision.

### La convention d'indivision

L'essentiel du fonctionnement d'une copropriété divise est prévu au Code civil du Québec. La situation est toute autre pour la copropriété indivise, d'où la nécessité de rédiger une convention d'indivision liant tous les copropriétaires. À bien des égards, la convention d'indivision permet de créer une structure qui s'apparente à la copropriété divise. Elle comportera généralement des clauses sur les sujets suivants :

- L'attribution de l'usage exclusif d'un appartement à chaque copropriétaire ;
- Les conditions d'utilisation des parties communes ;
- Le paiement des charges communes : il faut par exemple prévoir que les copropriétaires supporteront personnellement les dépenses liées à leur appartement ;
- Le fonds de prévoyance : contrairement à la copropriété divise, sa mise en place est à l'entière discrétion des copropriétaires indivis ;
- Le report du partage<sup>2</sup> ;
- Le droit de premier refus des autres copropriétaires en cas de vente<sup>3</sup>.

Cette liste est loin d'être exhaustive. On retrouvera aussi, selon le cas, des clauses sophistiquées en matière d'hypothèque et de location. Dans tous les cas, une convention d'indivision est capitale au bon fonctionnement de la copropriété et il est primordial qu'elle soit bien rédigée. N'oubliez pas que la convention d'indivision doit être publiée, sinon l'indivision elle-même ne sera pas opposable aux tiers<sup>4</sup> !

### Registre foncier et taxes municipales

Il y a cependant des choses que la meilleure des conventions d'indivision ne saurait changer : l'inscription au registre foncier par exemple. En indivision, l'immeuble est représenté par un seul et unique numéro de lot puisque les copropriétaires sont propriétaires de tout l'immeuble, lequel n'est pas morcelé entre eux. Notons d'ailleurs qu'aucun plan cadastral n'est requis pour une copropriété indivise, contrairement à la copropriété divise.

<sup>2</sup> Article 1030 du Code civil du Québec.

<sup>3</sup> Article 1022 du Code civil du Québec.

<sup>4</sup> Article 1014 du Code civil du Québec.



En conséquence, les copropriétaires indivis recevront un seul compte de taxes pour l'immeuble, qu'ils devront ensuite se répartir entre eux à leur convenance. Les modalités de paiement des taxes sont généralement prévues à la convention d'indivision. Sachez que si un des copropriétaires indivis ne paie pas sa part des taxes, la municipalité pourra cogner à la porte des autres copropriétaires pour réclamer son dû. En règle générale, la créance découlant des taxes municipales est en effet indivisible<sup>5</sup>. Mieux vaut donc s'entourer de copropriétaires fiables !

En contrepartie, le compte de taxes municipales et scolaires est généralement moins élevé en copropriété indivise qu'en copropriété divise, du moins dans les premières années suivant la construction ou la conversion. Dans les faits, la valeur marchande de l'immeuble rattrape bien vite les copropriétaires et les municipalités rajustent à la hausse les taxes à payer. Cet avantage n'est donc que temporaire.

### L'achat d'un condominium en copropriété indivise

Malheureusement, le fait que les copropriétaires indivis ne soient pas propriétaires d'une partie privative de l'immeuble est un irritant pour les prêteurs hypothécaires. Au lieu d'hypothéquer un appartement, comme c'est le cas en copropriété divise, les prêteurs se retrouvent avec des droits indivis sur l'ensemble de l'immeuble, ce qui rend la réalisation de leur garantie plus complexe.

Qui plus est, il faut savoir que les assureurs refusent d'assurer les prêts hypothécaires visant à financer des copropriétés indivises. Cela force les prêteurs à exiger des mises de fonds d'au moins 20 % pour se conformer aux lois en vigueur et

maintenir un niveau de risque raisonnable<sup>6</sup>. Une telle somme peut s'avérer prohibitive pour certains acheteurs et rend plus ardue la revente des unités.

Certaines institutions financières offrent tout de même du financement moyennant une convention d'indivision protégeant adéquatement leurs droits. Ce financement, à responsabilité limitée, est garanti par les droits indivis du copropriétaire dans l'immeuble et le prêteur s'engage à ne pas poursuivre d'autres copropriétaires que son propre débiteur.

Autre point à ne pas négliger : la location d'une unité en copropriété indivise est beaucoup plus risquée. Il est en effet impossible de reprendre un logement d'un locataire si le propriétaire est en indivision avec d'autres personnes que son conjoint<sup>7</sup>. Les acheteurs qui espèrent pouvoir louer leurs unités doivent donc prendre garde et très souvent le prêteur hypothécaire interdit la location de l'unité, justement en raison de cette restriction.

Toutes ces contraintes ne sont pas sans conséquence sur la valeur des unités. À immeuble égal, une unité vaudra généralement un peu moins en indivision qu'en division.

### Conclusion

Cet article pourrait être résumé en un simple conseil : la copropriété indivise se mesure à la qualité de sa convention d'indivision. Une bonne convention assurera l'harmonie dans la copropriété et favorisera l'obtention de financement pour les nouveaux acheteurs. Une copropriété indivise, même bien organisée, n'a certes pas la robustesse juridique d'une copropriété divise, mais n'hésitez pas à y avoir recours si les circonstances s'y prêtent et que vous vous êtes bien informés ! ○

<sup>5</sup> Articles 1520, 2650, 2654.1 du Code civil du Québec. Voir aussi l'article 34 de la Loi sur la fiscalité municipale sur la définition d'une unité d'évaluation.

<sup>6</sup> Voir par exemple les articles 418 (1) et (2) de la Loi sur les banques.

<sup>7</sup> Article 1958 du Code civil du Québec.

#### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES



514 273 4451  
zaratelavigne.com



## Inscrivez-vous maintenant !

### La gérance - Les charges communes

Le gérant joue deux rôles principaux : exécutant des décisions du conseil d'administration et rôle de conseiller auprès des administrateurs au niveau de l'administration générale, des finances et de la gestion technique du ou des bâtiments du syndicat. / Saisir toutes les nuances reliées aux charges communes, la façon de fixer et déterminer celles-ci, l'obligation des copropriétaires de payer lesdites charges, les conséquences reliées au défaut de paiement, les options du syndicat afin de recouvrer les charges communes impayées.



Me Richard Lavoie



M. Sylvain Clermont

#### Conférenciers :

**Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont**



**Samedi 20 octobre 2018**

8h30 à 12h00

#### Endroit

L'Hôtel Québec | 3115, avenue des Hôtels, (Québec)



**Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)**

**Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !**



# CONSULTOIT

**CONSULTANT EXPERT-CONSEIL**

**GESTION PROJET CLÉ EN MAIN**

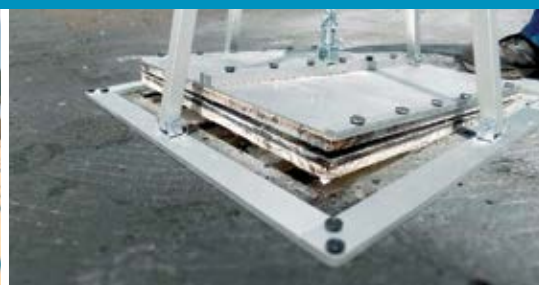
**CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER**

**TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE**

**PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE**

**THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION**

**INSPECTION DE TOITURES**



**Mario Rochefort • 819 995-5559**

**www.consultoit.ca • info@consultoit.ca**



# Félicitations aux syndicats GAGNANTS !

Dans le cadre de l'événement Condo Week-end HydroSolution tenu le samedi 28 avril 2018 au Château Royal à Laval, la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) et l'Institut de la copropriété du Québec (ICQ) ont remis les premiers prix CondoLys à cinq syndicats de copropriété qui se sont particulièrement démarqués par la qualité de leur administration.

Élément majeur des Programmes d'Excellence en Copropriété (PEC), cette remise annuelle de prix est une occasion unique de reconnaître le savoir-faire ainsi que l'excellence en matière de gestion et d'administration des syndicats de copropriété du Québec.



## CondoLys

ÉDITION 2018



Syndicat de La copropriété  
**Val des Arbres 1800 Place Dunant, St-Bruno, Montérégie**  
– Moins de 50 uniés



Syndicat des copropriétaires  
**du 755 Muir, Ville Saint-Laurent**  
– 50 à 100 uniés



Syndicat de la copropriété  
**le Laurier du Plateau, Montréal**  
– 50 à 100 unités



Syndicat de la copropriété  
**Le Roc Fleury, Montréal**  
– Plus de 100 unités



Syndicat des copropriétaires  
**O'Berge du Village, Magog, Estrie**  
– Plus de 100 unités



# OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

## UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU\*.

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

Informez-vous : [gazmetroplus.com](http://gazmetroplus.com)



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



# Problème d'odeurs ?

## La solution ne se trouve pas où vous pensez



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

Certains de vos copropriétaires se plaignent de persistants problèmes d'odeurs au sein de leur unité? Est-il souvent questions d'odeurs de cuisson, de fumée de cigarette ou même de gaz d'échappement de véhicules voyageant entre les logements? En tant que gestionnaire d'un syndicat, vous n'êtes pas sans ignorer les désagréments que peut engendrer cette problématique et l'effet sur les relations entre voisins. Bien que vous soyez en mesure d'identifier la source de l'odeur, il est beaucoup plus difficile de comprendre le trajet emprunté par ces odeurs et pourquoi le curry utilisé pour la cuisson dans le logement 101 se sent au logement 416.

Commençons par mettre un point au clair : pour qu'une odeur puisse se propager entre les unités, il faut que deux facteurs soient réunis : la présence d'ouvertures permettant le passage de l'air d'une unité à l'autre et une pression suffisante pour forcer l'air et les odeurs à voyager par ces ouvertures.

Parlons tout d'abord des ouvertures dans les parois séparant les logements. Vous ne les voyez probablement pas, mais elles peuvent se cacher partout : dans la buanderie, sous les évier, dans la salle mécanique, derrière les moulures des planchers et des portes, au-dessus du plafond, autour des tuyaux de plomberie, etc. Mais est-ce normal qu'il existe de telles ouvertures au plafond et aux murs d'une unité permettant aux odeurs de voyager un peu partout dans l'immeuble?

Il importe de mentionner qu'il n'existe rien dans le code de construction du bâtiment visant à régir une éventuelle problématique de diffusion d'odeur. En fait, aussi surprenant que cela puisse paraître, c'est dans la protection incendie que nous allons trouver la solution à ce problème. La construction du bâtiment doit toujours respecter certaines normes qui visent à empêcher la fumée et le feu de se propager entre les logements en cas d'incendie. Pour prévenir ce problème,

l'étanchéité de chaque unité doit être assurée lors de la construction en rendant étanche toutes ouvertures réalisées, par exemple, par le passage de câbles électriques, de tuyaux de plomberie, de chauffage ou de ventilation. Toutefois, les aléas et la réalité des chantiers peuvent parfois rendre cette tâche ardue et des ouvertures peuvent être laissées béantes.

Donc, le code ne mentionne rien concernant la diffusion d'odeur, certes, mais il oblige néanmoins les entrepreneurs à s'assurer que les cloisons entre les unités sont exemptes d'ouvertures permettant la propagation de la fumée et, par le fait même, des odeurs.

Ceci étant dit, la présence de passages entre les unités n'est pas suffisante pour expliquer à elle seule le phénomène de diffusion d'odeur : il faut aussi une force pour pousser l'air, soit la pression atmosphérique. Si un logement a une pression supérieure aux logements adjacents et qu'il existe des ouvertures entre les unités, il expulsera son air et ses odeurs vers ses voisins. Mais quelles sont ces causes pouvant affecter les



pressions intérieures d'un bâtiment ? La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) identifie trois forces motrices derrière les déplacements d'air dans les immeubles à logements et copropriétés :

- L'effet de vent : il provoque l'infiltration de l'air dans les appartements du côté de l'immeuble exposé au vent et le pousse à travers les couloirs communs vers les appartements situés de l'autre côté de l'immeuble. Ce phénomène peut être responsable d'une diffusion d'odeur horizontale.
- L'effet de cheminée : aussi connu comme l'effet de tirage, il attire l'air froid de l'extérieur dans les étages inférieurs de l'immeuble, le fait monter d'un étage à l'autre au fur et à mesure qu'il se réchauffe, puis le fait ressortir dans les étages supérieurs. Dans ce cas, il est plutôt question de diffusion d'odeur verticale.
- La ventilation : les systèmes de chauffage et de ventilation mécaniques font également circuler l'air entre l'intérieur et l'extérieur de chaque appartement. Qu'il s'agisse d'un système de ventilation central (ventilation des espaces communs) ou de systèmes indépendants dans les unités, les pressions de chaque logement peuvent varier selon l'utilisation qu'en font les propriétaires. Si un logement est plus dépressurisé que ses voisins, il va littéralement aspirer les odeurs des autres.

En résumé, la diffusion d'odeur entre les unités d'une copropriété est une problématique fréquente qui trouve sa réponse souvent dans le manque d'étanchéité entre les suites et les phénomènes associés aux pressions internes du bâtiment. Donc si vous êtes confronté à une telle situation, Legault-Dubois peut vous aider. À l'aide d'appareils d'infiltrométrie, de thermographie et de fumigènes, les experts seront en mesure de repérer les passages de l'air et les jeux de pression afin d'apporter les solutions les plus abordables et efficaces. ○

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

[info@constructionstremco.com](mailto:info@constructionstremco.com)



CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE



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

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

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228

[HYDROSOLUTION.COM](http://HYDROSOLUTION.COM)



# Assurance des améliorations d'unité en copropriété : Qui paie quoi ?



Par Sébastien Picard T.P.  
HPDG Associés inc.



Lors de la réalisation d'un rapport de valeur assurable pour les copropriétés, nous devons regarder ce qui est inclus ou exclu de la valeur. Une des choses que nous devons exclure d'emblée sont les améliorations apportées par les copropriétaires à leur unité. C'est pourquoi, dans le présent texte, nous nous attardons sur ce qu'est une amélioration d'une unité de copropriété.

## Qu'entendons-nous par une amélioration apportée à une unité de copropriété ?

Une amélioration d'unité c'est quand nous remplaçons le fini proposé à l'origine par le promoteur par un fini d'une plus grande valeur. L'exemple le plus commun serait les finis de plancher. Si, par exemple, dans une unité d'origine, les finis de plancher proposés par le promoteur étaient du tapis commercial et que le propriétaire de l'unité en question décide de le remplacer par des planchers en bois, car ses finances le lui permettent, le propriétaire en question a amélioré son unité par rapport à celle des autres copropriétaires. Les améliorations les plus fréquentes sont les suivantes : les finis de plancher comme démontré ci-haut, les finis des salles de bains et de la cuisine, les climatiseurs, les systèmes de domotique, les aspirateurs centraux, les systèmes d'alarme, etc.

En copropriété, ces améliorations d'unité ne doivent pas être prises en compte lorsque l'on établit la valeur de remplacement de l'immeuble. Seuls les finis proposés d'origine par le promoteur seront pris en compte. Les améliorations apportées aux diverses unités par leurs propriétaires doivent être assurées par ceux-ci au moyen de leur assurance personnelle.

Ceci conformément à l'article 1073 du Code civil du Québec qui se lit comme suit :

*« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ».*

Lors de l'achat d'une copropriété neuve, de nombreux « extras » sont proposés par le prometteur moyennant un certain montant d'argent. Plusieurs personnes seront d'avis de nous dire : « Ce ne sont pas des améliorations, car lorsque j'ai acheté mon unité, ces améliorations m'ont été livrées avec mon unité ». Ces améliorations qui ont été apportées d'origine par le promoteur en surplus de ce qu'il offrait de base sans supplément sont aussi considérées comme des améliorations à l'unité et ne doivent pas être prises en compte lors du calcul de la valeur assurable de l'immeuble. Ce qui sera pris en compte sont les finis d'origine standard. Toutefois ces finis seront ramenés au standard d'aujourd'hui. Les raisons pour lesquelles on doit prendre les standards d'aujourd'hui pour faire le coût de remplacement sont : le manque de disponibilité de certains produits, voire qui ne se trouvent plus; des produits ayant des coûts de production ou de pose trop élevés; des produits pouvant être dangereux pour la santé (amiante) ou interdits. Donc, chaque copropriétaire ayant fait des améliorations dans son unité devra les faire assurer pour son assurance personnelle.

## Pourquoi devons-nous les exclure du calcul ?

C'est pour ne pas faire payer de prime d'assurance plus élevée à un ou des copropriétaires qui n'auraient pas pris ces améliorations pour son unité. Ceci implique donc que chacun devient responsable de ses améliorations.

**Exemple :** Dans une copropriété de 12 logements, tous ont des cuisines standard avec des armoires en mélamine, des comptoirs en stratifié et des planchers de céramique, sauf un copropriétaire, qui a décidé d'opter pour une cuisine luxueuse avec des armoires en bois, des comptoirs et des planchers de marbre. Le coût de ces extras totalise environ 100 000 \$. Alors pourquoi est-ce que l'ensemble des copropriétaires devrait payer des primes d'assurance plus élevées en raison du choix d'un seul locataire? L'exemple contraire peut aussi être vrai, onze copropriétaires ont choisi de faire améliorer leur cuisine pour avoir des cuisines de luxes. Cependant, un des copropriétaires a décidé de ne pas le faire. Il ne devrait donc pas avoir à payer une prime plus élevée sur l'assurance commune de la copropriété à cause du choix de tous les autres copropriétaires.

Vu le nombre élevé de copropriétaires dans une copropriété, il devient difficile de savoir ce qui était offert d'origine sans extra, car chacun a des goûts, des budgets et des contraintes différentes. Lors d'une future réforme du Code civil du Québec, le législateur voudrait introduire la notion « d'unité de référence ». Cette unité de référence donnerait la description d'une unité de base offerte sans amélioration. Ce faisant, il serait donc plus facile pour les copropriétaires, les syndicats et les futurs acheteurs de savoir quelles sont les améliorations qui ont été apportées à une unité en la comparant avec la description de l'unité de référence. Les syndicats et les futurs acheteurs d'une unité neuve devraient sans tarder demander à leur promoteur de leur fournir une description d'une « unité de référence » afin de partir sur de bonnes bases et éviter des conflits futurs pour juger ce qui était fourni d'origine sans supplément et ce qui était des améliorations.

Rénover son unité ne veut pas nécessairement dire qu'on « sur améliore » son unité par rapport au standard de finition de la copropriété. Illustrons-le avec un exemple. Dans une copropriété, l'ensemble des unités est fini avec du bois franc qui a une valeur d'environ 3.50 \$ par pied carré. Dans cette copropriété, deux copropriétaires doivent remplacer leur plancher pour diverses raisons. Le premier décide de remplacer son plancher par un plancher d'une valeur de 3.50 \$ par pied carré, le deuxième, lui, décide d'installer du



# Assainissement

## Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



**groupe**  
**TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*

plancher ayant une valeur de 10 \$ par pied carré. Disons que les superficies qui doivent être remplacées sont 1 000 pieds carrés dans chaque unité. Le premier ferait des rénovations de 3 500 \$ tandis que le deuxième ferait des rénovations de 10 000 \$. Comme le coût d'origine des matériaux était de 3,50 \$ par pied carré en valeur d'aujourd'hui, la valeur des travaux standards est de 3 500 \$. Donc celui ayant pris du bois à 3,50 \$ par pied carré n'aurait pas de surprime à payer, car il n'aurait pas amélioré son unité par rapport au standard. Tandis que pour le deuxième copropriétaire qui aurait investi 10 000 \$ en rénovations, si on soustrait ce coût au coût du standard de 3 500 \$, il reste 6 500 \$ en manque à gagner. Cela signifie qu'il devra assurer ses finis de plancher pour un montant de 6 500 \$. L'exemple est fait avec un fini de plancher, mais pourrait s'appliquer avec n'importe laquelle des améliorations fréquemment apportées dans une copropriété.

Les plus gros problèmes surviennent lorsque des déménagements se produisent et que l'information sur les améliorations apportées à l'unité se perd ou n'est pas transmise. Il est somme toute facile pour le syndicat de suivre les améliorations apportées par les copropriétaires après la construction, car généralement ceux-ci doivent demander l'autorisation au syndicat pour apporter des modifications à son unité. Par contre, les améliorations faites lors de la construction sont plus dures à cerner, s'il n'y a pas d'unité de référence ou si celles-ci n'ont pas été mentionnées ni au syndicat ni au nouvel acheteur. Cela peut avoir de fâcheuses conséquences pour un nouvel acheteur qui voit sa nouvelle acquisition être la proie des flammes. Celui-ci pourrait sûrement s'attendre à ce qu'on reconstruise son unité de la même façon qu'avant le sinistre. Toutefois, cela pourrait ne pas être le cas, car il y avait peut-être des améliorations apportées par divers anciens propriétaires et si l'information ne lui avait pas été transmise,

il pourrait avoir omis de les assurer. Son unité serait donc reconstruite sans ces diverses améliorations. C'est pourquoi le syndicat devrait créer un registre des améliorations apportées dans les diverses unités de son immeuble. Dans ce registre, on devrait y tenir, pour chaque unité, les améliorations apportées dans celle-ci, à quelle date elles ont été réalisées, et leurs coûts. L'information serait alors préservée pour les futurs acheteurs, ainsi que pour le syndicat lui-même. Toutefois, pour être vraiment précis, celui-ci doit être créé le plus tôt possible après la construction de l'immeuble pour qu'on ne perde aucune trace des améliorations apportées par le copropriétaire à l'achat de leur unité neuve. Il n'est toutefois pas trop tard pour en commencer un, il pourrait juste s'avérer un peu moins précis.

Dans le cas d'une conversion en copropriété d'un bâtiment ancien, c'est encore plus problématique. En raison du manque de standard dans ce type de bâtiment, les nouveaux acheteurs vont acheter puis rénover entièrement leur unité. Disons que pour cette copropriété le standard de finition intérieure d'une unité est de 100 000 \$, mais que le nouveau copropriétaire lui ait mis 350 000 \$ en rénovations quand on soustrait le coût des rénovations au coût du standard des unités, il y a donc un manque à gagner de 200 000 \$. Ces 200 000 \$ devront être assurés par l'assureur du copropriétaire en question.

---

Pour conclure, l'établissement d'une « unité de référence » et la création d'un registre pourront éviter bien de fâcheuses situations si un sinistre survient ou des désaccords pour les primes d'assurance en fonction des unités améliorées par rapport à celles qui ne le sont pas. ○

---

**LK TOITURES**  
RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN  
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

**450 437-4118**  
**LK TOITURES.COM**  
5100, Ambroise-Lafortune,  
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES  
SUPÉRIEURS  
DEPUIS  
1997



# spe

VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

[evaluation@spevaleurassurable.com](mailto:evaluation@spevaleurassurable.com)  
[www.spevaleurassurable.com](http://www.spevaleurassurable.com)



## La solution de paiement spécialisée en copropriété

Simple . Rapide . Abordable

Offre spéciale  
3 mois  
gratuits

### AUTOMATISEZ VOS PAIEMENTS DÉS MAINTENANT !

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

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

[www.otonomsolution.com](http://www.otonomsolution.com)





Par Jean Salvador  
Président, Otonom Solution

« La seule solution de paiement spécialisée en immobilier au Québec »

## Les 15 questions à se poser avant de choisir un service de paiement automatisé des frais de condo

***Vous êtes administrateur-bénévole de votre copropriété. Vos membres sont chanceux! Vous vous occupez de l'ensemble de la copropriété sans le sous ou pour très peu (à revoir), comme il est de pratique généralement au Québec. Mais voilà : la reconnaissance n'est pas toujours au rendez-vous...***

***Vous êtes gestionnaire immobilier professionnel et la compétitivité de l'industrie fait en sorte que vous devez adhérer à de meilleures pratiques d'efficacité?***

L'expression anglaise « no money, no candy » l'exprime bien. Une de vos fonctions très importantes est de vous assurer que vous aurez l'argent pour appliquer la gestion des opérations et des travaux majeurs. Focaliser votre attention sur la qualité des travaux et le bien-être commun devrait être votre priorité. Or voilà que mois après mois, vous devez courir à la banque plusieurs fois, parfois même lorsque vous êtes en vacances. Et c'est sans mentionner lorsque certains copropriétaires ont des fluctuations de paiement qui vous donne du fil à retordre pour la gestion de vos liquidités. C'est à ce moment que vous pensez évaluer un système de dépôt automatique des frais de condo.

### Les 8 questions de base à se poser avant de choisir un système de paiement

- 1. L'adhésion sera-t-elle simple ?** La plupart des institutions financières requièrent près de deux semaines pour enclencher les préalables administratifs alors qu'il est possible d'obtenir un service en 24-48 heures sur le marché.
- 2. La manipulation sera-t-elle facile ?** Le service retenu requiert-il une installation complexe sur votre ordinateur ? La préparation de votre dépôt est-elle aussi facile qu'une simple feuille EXCEL ? Exigez la simplicité si vous voulez alléger réellement votre tâche et pouvoir aussi la «transférer» facilement lorsque vous passerez le flambeau à un autre administrateur-bénévole.
- 3. Pourrais-je faire des dépôts quand bon me semble ?** Pourrais-je envoyer mes transactions n'importe quelle journée de la semaine, fin de semaine ou jour férié ? Puis-je les envoyer autant d'avance que je le souhaite ou la journée même si je le désire ? Puis-je envoyer des transactions autant de fois que je le désire sans être chargé pour des frais de fichier en plus des frais de transactions ?
- 4. Comment saurais-je que l'argent est rendu ?** Vais-je recevoir une confirmation que mes transactions ont bien été reçues et des rapports de confirmation de dépôt détaillés ?



**5. Quand aurais-je l'argent dans le compte de banque ?** Puis-je m'attendre à recevoir mes sommes dues la journée même ? ou dois-je attendre plusieurs jours avant qu'elles soient dégelées et y avoir accès ?

**6. Qu'arrive-t-il en cas de rejet de paiement d'un copropriétaire ?** En cas de chèque NSF d'un copropriétaire, suis-je obligé de me connecter tous les jours (dans tous les comptes pour les gestionnaires) pour savoir si j'ai des rejets ou le système m'envoie un avis courriel ou texto ? Si je suis avisé par ce service, est-ce dans un délai rapide de 24-48 heures ou est-ce plus long ?

**7. Qu'arrive-t-il si j'ai envoyé mes transactions avec une erreur de montant ?** Le service retenu offre-t-il la possibilité d'arrêter ou de rembourser une transaction envoyée par erreur afin de m'éviter les foudres du copropriétaire concerné ou m'obliger à émettre un chèque de remboursement ?

**8. Le service à la clientèle sera-t-il adapté à moi ?** Terme galvaudé mais si important. Aurez-vous un accès en cas d'urgence ? Une réponse la journée même pour une demande courante ? Auront-ils la patience requise comme vous n'êtes pas forcément un professionnel ? Comprendront-ils votre réalité de copropriétaire ?

**Vous êtes gestionnaire professionnel? Voici les questions additionnelles à vous poser :**

**1. En combien de temps puis-je ouvrir à nouveau un dossier ?** Vous récupérez un dossier en gestion et vous voulez poursuivre les traitements de prélèvement bancaire pour ne pas pénaliser votre client. Normal ! L'ouverture de comptes prend de 2 à 3 semaines chez la plupart des institutions financières. Des entreprises spécialisées l'offrent en 24-48 heures. Assurez-vous que cette disposition n'est pas capitale pour votre modèle d'affaires si le temps d'ouverture est important. De plus, assurez-vous que la réinjection des transactions est disponible par votre fournisseur pour éviter le choc de transition entre l'ancien gestionnaire et vous.

**2. Puis-je gérer tous mes comptes comme un seul ?** Vos multiples syndicats ont leur compte dans différentes institutions financières. Devrez-vous vous connecter et déconnecter pour chacun des comptes bancaires ? Le service retenu gère-t-il pour vous par envoi unique l'ensemble de vos comptes, sans égard au nombre d'institution financière en cause ?

**3. Dois-je faire en double la refacturation aux syndicats ?** Recevrez-vous des factures séparées de votre fournisseur transactionnel pour chacun de vos syndicats ? ou serez-vous obligé de payer ce service transactionnel et refacturer à chacun de vos syndicats ?


**4. Ai-je un accès direct avec mon logiciel ?** Certains services offrent un accès direct à votre système transactionnel directement à partir de votre logiciel, tel que Condo Manager ou autres. Cela est un temps sauvé en connexions évitées et une diminution de risque d'erreur.

**5. Suis-je protégé en cas d'envois de fichiers en double par erreur ?** Il existe sur le marché du service transactionnel, un système de surveillance qui vous alerte en cas d'envoi en double par erreur et qui vous évite de prélever vos copropriétaires deux fois pour les mêmes sommes. Une assurance très importante si vous voulez prévenir le déferlement d'appels d'insatisfaction.

**6. Le système de paiement retenu vous permet-il de payer vos fournisseurs directement à partir de votre logiciel de gestion et obtenir les autorisations des administrateurs par voie électronique ?**

**7. Le système de paiement retenu vous permet-il, en plus des PPA, de déposer vos chèques de copropriétaires par numérisation avec un seul appareil et cela pour toutes les institutions financières canadiennes ?**

Au final, toutes ces questions paraissent très techniques. Toutefois, pourquoi payer pour un système de paiement et n'avoir qu'une partie des services ? Se poser les bonnes questions vous permettra de faire vos devoirs de vigilance et gagner de façon très importante en efficacité, et pourquoi pas dans le plaisir en plus ? ○



**INSPECTION  
DES FAÇADES ET  
DES STATIONNEMENTS**

**SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS**  
Consultation et diagnostic

**ÉVALUATIONS DE LA CONDITION**

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

**GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES**

**RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE**

35 BUREAUX ASSOCIÉS  
DANS TOUT LE CANADA

PG THE PINCHIN GROUP

**LE GROUPE  
GESFOR  
POIRIER, PINCHIN**

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

514 251-1313  
[www.gesfor.com](http://www.gesfor.com)

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

  
**Assainissement**

**Nettoyage**  
*de Graffiti*

450 468-0577



**groupe**  
**TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*



**amec  
foster  
wheeler**

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



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

1425 Route Transcanadienne  
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : 1-866-943-AMEC

Lundi 13 août 2018

C'EST UN RENDEZ-VOUS  
À NE PAS MANQUER !

au magnifique Club de Golf de l'île  
de Montréal sur le PARCOUR DE L'ILE



# CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

| **Hydro**  **Solution**

La classique annuelle de la Copropriété HydroSolution est un événement présenté par CondoMarketing en collaboration avec la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ).

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils sont invités à participer gratuitement et jumelés aux quatuors de nos fournisseurs accrédités commanditaires.

## COMPLET



Club de golf  
de l'Île de Montréal

3700, rue Damien-Gauthier,  
Montréal (Québec)

**VOUS NE JOUEZ PAS AU GOLF !**

Soyez des nôtres au cocktail et souper.

Pour réservation :

Contactez Marie-Andrée Lambert au **514 397-2163**



# Merci

## à nos partenaires et administrateurs participants



Me Richard Lavoie



ENTRETIEN D'ESPACES COMMUNS  
DE COPROPRIÉTÉ



# Édition 2018

Une présentation d' **HydroSolution**

## CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 13 août 2018

**Classique annuelle de la Copropriété 2018**

**Club de golf de l'Île de Montréal**

33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



Club de golf  
de l'Île de Montréal

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

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

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

Une présentation de **JAN-PRO**  
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 5 septembre 2018 | 19h00 à 21h00

**ICQ** - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

### Organes de décision

Chaque copropriété est constituée en un syndicat de copropriétaires. Celui-ci est pourvu d'un conseil d'administration comptant normalement entre trois et sept administrateurs qui veillent aux opérations courantes de l'immeuble. Lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, ceux-ci ont un certains nombres de devoirs à accomplir dont, entre autres, l'élection des administrateurs qui à assurer la conservation de l'immeuble pendant leur mandat.

## Une présentation de **JAN-PRO**

SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 19 septembre 2018 | 19h00 à 21h00

**ICQ** - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre

### Les aspects techniques en copropriété

Le cours portant sur les aspects techniques d'une copropriété permet d'avoir un aperçu des diverses structures d'un immeuble détenu en copropriété et il présente aussi les bonnes pratiques de maintenance et de conservation de l'immeuble.

## Une présentation de **JAN-PRO**

SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 3 octobre 2018 | 19h00 à 21h00

**ICQ** - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

### La Gérance en copropriété au Québec

L'article 1085 du Code civil du Québec indique que l'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi les copropriétaires et que celui-ci agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. Le gérant joue deux rôles principaux. Il est l'exécutant des décisions du conseil d'administration et il joue un rôle de conseiller auprès des administrateurs, et ce, au niveau de l'administration générale, des finances et de la gestion technique du ou des bâtiments du syndicat.

## Une présentation d' **HydroSolution**



Samedi 20 octobre 2018 | 8h30 à 12h00

**CondoWeek-end**

**L'Hôtel Québec**, 3115, avenue des Hôtels, (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

### La gérance - Les charges communes

Le gérant joue deux rôles principaux: exécutant des décisions du conseil d'administration et rôle de conseiller auprès des administrateurs au niveau de l'administration générale, des finances et de la gestion technique du ou des bâtiments du syndicat. / Saisir toutes les nuances reliées aux charges communes, la façon de fixer et déterminer celles-ci, l'obligation des copropriétaires de payer lesdites charges, les conséquences reliées au défaut de paiement, les options du syndicat afin de recouvrer les charges communes impayées.



Une présentation d' **HydroSolution**

**COLLOQUE**  
**ANNUEL** de la  
**COPROPRIÉTÉ**

Samedi 3 novembre 2018 | 7h30 à 12h30

**Colloque Annuel de la copropriété**

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

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

**Assemblées des copropriétaires: Guide de procédure et de fonctionnement**

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

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

Une présentation de **JAN-PRO**  
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 7 novembre 2018 | 19h00 à 21h00

**ICQ** - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

**Les finances et le fonds de prévoyance**

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



**Inscription en ligne sur [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)**

**Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.**



# COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

## PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

# 175\$

PAR MOIS

### POURQUOI CHOISIR MAÎTRE COMPACTEUR !

- MAÎTRE COMPACTEUR, C'EST VOTRE GARANTIE DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ - PRIX RENCONTRANT LES NORMES DE SÉCURITÉ DE L'INDUSTRIE
- 8 UNITÉS MOBILES DISPONIBLES 7 JOURS/ 7 DANS LE GRAND MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN
- VOTRE GARANTIE D'UN SERVICE ADAPTÉ À VOS BESOINS
- UN ATELIER DE FABRICATION À 20 MINUTES DE MONTRÉAL PERMETTANT DE RÉPONDRE RAPIDEMENT À VOS URGENCES
- MAÎTRE COMPACTEUR, C'EST UNE GAMME DE PRODUITS SUR MESURE, NEUFS OU REMIS À NEUF POUR RÉPONDRE À VOS CONTRAINTES D'ESPACE



MODÈLE MC-ST-.25DF

\*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie  
du bâtiment

Québec

R.B.Q.: 5699-5368-01



### NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

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

### AUTRES SERVICES

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

**CONTACTEZ-NOUS  
DÈS AUJOURD'HUI**

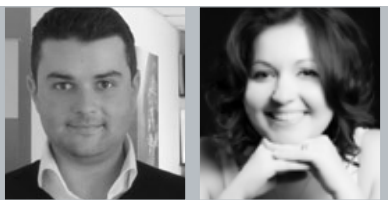
**450 623 9323  
1 800 771 0700**

**maîtrecompacteur.ca**



# COPROPRIÉTAIRES : le projet de Loi 401 est déposé.

## En quoi ça pourrait vous concerner ?



Par Alexandre Viespescu, ing.  
Cofondateur et associé, Consultants Facades Plus Inc.  
et Mirabela Petruian, Notaire

### 1. Mise en contexte

Le syndicat, représentant les intérêts des copropriétaires, a d'énormes responsabilités, parmi lesquelles le fonds de prévoyance et le fonds d'entretien courant. Gérer l'argent des copropriétaires implique la compétence, la compréhension des éléments, la maturité et la vision globale des besoins. Le bâtiment doit être entretenu et bien compris, afin de profiter d'une durée de vie prolongée. Nous vous offrons maintenant quelques réflexions sur ce sujet.

La séparation des parties privatives et des parties communes doit être très bien établie dès la prise en charge par le syndicat. Pourquoi ? Parce que les fonds monétaires des syndicats couvrent les parties communes seulement. Ce partage est effectué selon la Déclaration de copropriété. Dans cet article nous vous présentons aussi une recommandation pour bien départir les parties communes des parties privatives.

### 2. Définitions

Étude de fonds de prévoyance : Une étude de fonds de prévoyance doit estimer le montant total de la contribution de chaque copropriétaire à un fond commun et indépendant, nommé « fonds de prévoyance ». Ce montant doit être suffisant pour couvrir les réparations majeures des éléments des parties communes, aux biens meubles et immeubles de la copropriété et aux remplacements urgents. Les contributions individuelles (généralement mensuelles) sont calculées en fonction du coût de réparation et de remplacements envisagés sur une période de vingt-cinq (25) ans, sur la durée de vie et l'usure raisonnable des équipements et des matériaux. Les montants établis par l'étude de ce fonds et qui constitueront le fonds de prévoyance du Syndicat, seront perçus par le Conseil d'Administration du Syndicat, par contribution individuelle de chaque copropriétaire. Ce sont des dépenses communes.

Cette étude est réalisée en deux étapes :

- Faire un inventaire des éléments des parties communes et noter la durée de vie normale et utile de chaque élément;
- Faire une projection financière sur une longue période de temps (généralement 25 ans) basée sur le coût de remplacement des éléments et considérer les réparations majeures si exigées par le fabricant.

#### Carnet d'entretien :

Le carnet d'entretien est un document basé sur l'historique du bâtiment et de ses éléments afin d'émettre des recommandations d'opération et d'entretien courant sur eux. Il contient généralement les suivants :

- Les éléments composants du bâtiment avec leurs fiches techniques, les caractéristiques physiques et techniques;
- Les garanties des équipements et des constructions;
- Les contrats d'entretien avec des compagnies externes, spécialisées (ex. ascenseur);
- Les rapports d'inspection de la vérification des façades et ses recommandations de travaux correctifs, de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité au travail (CNESST) et autres;
- Un calendrier mensuel des activités d'entretien annuel ou sur 5 ans;
- La description des travaux d'entretien;
- Les travaux correctifs à effectuer à court terme

Quel fonds couvre quoi ? De manière explicite, voici :

- **Fonds d'entretien (« frais de condo »)** : entretien courant des parties communes du bâtiment, de ses systèmes et éléments. Documents utiles :





- o Quand le syndicat prend possession des parties communes du bâtiment :
  - Rapport d'état d'immeuble
  - Réception des parties communes
  - Carnet d'entretien
  - Contrats d'entretien externes
- o Si le syndicat en est déjà propriétaire :
  - Carnet d'entretien
  - Contrats d'entretien externes
- **Fonds de prévoyance** : remplacement des éléments, des structures et des équipements à la fin de leur vie utile et réparations majeures. Documents utiles : Étude du fonds de prévoyance sur une période de 25 ans, qui comporte l'analyse de l'état actuel des éléments, la durée de vie restante, le coût et le délai de remplacement;
- **Contribution exceptionnelle** : travaux d'amélioration locative. Documents utiles : Analyse des besoins, étude de l'envergure des travaux, documents de construction ou d'achat et d'installation, attestation de fin des travaux

Toutes ces activités et les documents mentionnés ont un élément en commun : la connaissance approfondie du bâtiment. Il est essentiel que l'auteur des documents mentionnés maîtrise les éléments composants du bâtiment, leur fonctionnement et leur utilité, leur état de vie normale et déceler une usure prématurée. Qui de mieux, qu'un professionnel pour enlever les problèmes et les doutes de votre travail ? Voici ce que le Projet de Loi 401 vous apporte comme protection.

### 3. Le projet de Loi 401 et ses implications

Le Gouvernement, dans son souci de protection des copropriétaires, vient de déposer un projet de loi omnibus qui inclut, entre autres, des modifications radicales au Code Civil du Québec, plus précisément à l'article 1072. Cet article inclura, dès son adoption par l'Assemblée Nationale, l'obligation des copropriétaires d'instaurer une contribution au fonds de prévoyance qui « *doit être fixée conformément à une étude établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes. Cette étude du fonds de prévoyance, qui doit être révisée tous les cinq ans, est faite par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de cette étude.* »

Les grands changements par rapport au texte du Code Civil du Québec actuel sont :

- le montant du fonds de prévoyance (et dons des cotisations des copropriétaires) sera établi suite à une étude faite par un professionnel;
- ce montant ne sera plus établi par un « pourcentage d'au moins 5 % », comme actuellement, mais sur des chiffres réels, spécifiques à chaque bâtiment;
- l'étude du fonds de prévoyance doit être révisée à chaque 5 ans



GRUPE  
**MIRO**  
CONSTRUCTION inc.



## UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE *première classe*

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

**Vous avez subi un sinistre ?**

|

**Nous pouvons vous aider !**

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

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

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

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

*Une équipe de confiance, une équipe gagnante !*



**450.468.2033**

**miroconstruction.com | info@miroconstruction.com**

De plus, le même article 1072 inclura les obligations suivantes : « *1072.1. Tout immeuble détenu en copropriété divisé doit faire l'objet d'un carnet d'entretien révisé tous les cinq ans. Ce carnet décrit notamment les entretiens faits et à faire. La forme, le contenu et les modalités du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement* ».

Le carnet d'entretien n'était pas, jusqu'à présent, obligatoire. Des syndicats plus consciencieux se donnaient la peine d'en créer un, soit par eux-mêmes, soit par un collaborateur externe. D'autres n'ont même pas ce document, laissant la charge au concierge, d'entretenir le bâtiment du meilleur de ses connaissances. À partir de maintenant, le carnet d'entretien, renouvelable à chaque 5 ans aussi, doit faire partie des documents de l'immeuble.

En se basant sur une étude qui a été effectuée spécifiquement pour leur bâtiment, plus spécifiquement l'étude du fonds de prévoyance, les copropriétaires n'auront plus de mauvaise surprise, ni en principe, des contributions exceptionnelles. La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance devra être « fixée conformément à une étude établissant les sommes nécessaires », afin que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures, ainsi que le remplacement des parties communes arrivées à échéance dans une copropriété.

#### 4. Commençons du bon pied : L'attestation de confirmation des parties communes

*(Chapitre rédigé en collaboration avec Me Mirabela Petrulian, notaire de Groupe Synergie Notaires Inc.)*

La base de toute recherche documentaire et par la suite de la rédaction de tout document concernant les responsabilités du syndicat est la « Déclaration de copropriété ». Ce document, rédigé par un notaire est essentiel pour établir les limites du mandat, plus spécifiquement des parties communes. Les déclarations de copropriété étant bien souvent longues et lourdes à lire, déchiffrer leur langage est loin d'être si simple. Le notaire pourra démystifier le tout et établir clairement le contenu des parties communes.

En effet, après avoir vérifié les déclarations de copropriété publiées au Bureau de la publicité des droits, le notaire sera en mesure de vous émettre une opinion juridique, sous la forme d'une « Attestation de confirmation de parties com-

munes ». Cette attestation aurait pour but de diviser les divers éléments de la copropriété entre les parties privatives et communes. Ces dernières étant à la charge du syndicat de copropriété, il est très important que lesdits éléments ne se chevauchent pas, puisque l'aspect financier sera à prendre en considération.

Si pour diverses raisons le syndicat n'a pas en sa possession cette déclaration, le notaire fera une recherche au Bureau de la publicité des droits et pourra vous en remettre une copie. Ne débutez pas un mandat d'étude de prévoyance ou un carnet d'entretien sans savoir clairement quelles sont les parties communes de votre immeuble.

L'« Attestation de confirmation de parties communes » émise par un notaire est un document essentiel afin de débiter correctement une étude de fonds de prévoyance ou un carnet d'entretien.

#### 5. Le mandat d'étude de prévoyance et de la rédaction du carnet d'entretien

Le syndicat devrait présenter au professionnel, selon le mandat et la disponibilité des documents dans les archives, les suivants (liste non-exhaustive, non-limitative et générale) :

- Plans et devis « tel que construit » du bâtiment, fiches techniques des équipements
- Documents retraçant tout travail, modification ou amélioration antérieure
- Rapport de réception de l'immeuble
- Dessins d'atelier
- Plan cadastral
- Acte de servitude
- Inspection, vérification ou expertise réalisée antérieurement
- Déclaration de copropriété avec ses amendements (si le syndicat n'a pas ce document, veuillez vous référer au chapitre 4 du présent article)
- Étude du fonds de prévoyance antérieur
- Carnet d'entretien antérieur et plan opérationnel en application
- Carnet d'entretien et son calendrier
- Tout document de référence, incluant photos
- Rapport de l'état de l'immeuble
- Liste des déficiences observées par les copropriétaires



Le professionnel prendra connaissance des documents remis et il effectuera son inspection détaillée sur place, en visant les éléments suivants :

- o Site, terrain, constructions spéciales
- o Structure
  - Fondations
  - Garage souterrain
  - Balcons et terrasses
- o Enveloppe
  - Revêtement extérieur
  - Toitures
  - Portes et fenêtres
- o Aménagement intérieur
  - Cloisons et séparations
  - Portes intérieures
  - Finis des murs, planchers et plafonds
- o Ascenseur (en se basant sur le contrat d'entretien du Client)
- o Plomberie
- o Protection contre les incendies
- o Chauffage, ventilation des aires communes, air conditionné (HVAC)
- o Électricité
- o Équipements divers
  - Tapis, salle de gym
  - Véhicules et accessoires
  - Ameublement
  - Mobilier extérieur

Le professionnel fera par la suite son analyse, ses recherches, ses calculs et produira au syndicat le rapport inclus dans son mandat : l'étude de fonds de prévoyance et/ou le carnet d'entretien.

Si le projet de Loi 401 était adopté, le processus devra être repris 5 ans plus tard. Mais finalement le syndicat et les copropriétaires auront l'heure juste : pas de cotisation exceptionnelle, pas de mauvaise surprise. ○

# Assainissement

## Nettoyage de stationnement

450 468-0577



**groupe**  
**TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*

# JAN-PRO

## SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



#### Fiable

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



#### Abordable

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



#### Digne de confiance

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

### Satisfaction Garantie

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

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

**Ensemble, on fait bon ménage!**

Appelez Jan-Pro aujourd'hui au **1.877.903.0800** et obtenez le nettoyage que votre bureau mérite.  
[www.jan-pro.ca](http://www.jan-pro.ca)

**3 ANS POUR 199 \$**

(taxes en sus)

## Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



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

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

- > Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- > Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);
- > Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- > Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- > Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;
- > Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- > Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- > Participation aux Condos Week-end;
- > Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- > Service de fiduciaire en assurances;
- > Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

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

Information : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233



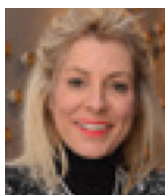


Service téléphonique d'accompagnement et de conseils  
pour les syndicats de copropriété du Québec.

## JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin  
Président



Marie-Andrée Lambert  
Vice-présidente  
Directrice générale



Me Gaston Gourde



Sylvain Clermont  
Vice-président, Fédération des  
copropriétaires du Québec



Jean-Pascal Lafond  
Montréal



Me Félix B. Lebeau  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



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



Me Jonathan Vallières  
Montréal



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



Me Sevgi Kelci  
Notaire  
Montréal



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Michel Lévesque  
Bisailon Lévesque & Associés Inc.  
Montréal



Me France Deschênes  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Mélanie Hamel  
Hamel Notaire  
Québec



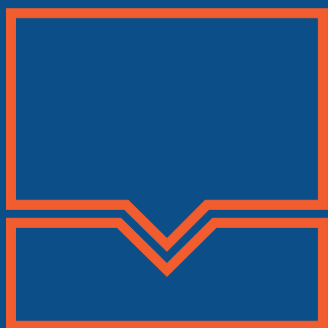
Jean-Félix Bouchard  
Huissier  
Montréal



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal Avocats  
Montréal



Me Bruno Bourdelin  
Fiset Légal Avocats  
Montréal



# soconex

*Le hightech de  
la réparation de béton*



Réfection de béton  
Injection de coulis et de résines  
Imperméabilisation et protection  
du béton à base de polymère  
Renforcement de structure  
Inhibiteur de corrosion MFP  
Intervention à contraintes élevées

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

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

## Asphalte

(installation et réparation)

## Scellant

## Pavage

## Lignes de stationnement

## Drain



514.881.2444

[www.centre-villepaysagiste.com](http://www.centre-villepaysagiste.com)



# Entretien ménager, faut-il nettoyer, assainir ou désinfecter ?



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Quand on veut nettoyer des surfaces, des objets ou des locaux, il est important de se rappeler quelques notions de base, afin d'en arriver aux résultats escomptés, à savoir nettoyer, assainir et désinfecter. Cet article vise à traiter des notions de base pouvant limiter la transmission des risques pour la santé dans des milieux non-hospitaliers.

Il faut d'abord déterminer les endroits où les agents infectieux peuvent être présents à cause du risque de transmission plus élevé qu'ils représentent.

- Les surfaces et objets à haut risque, incluant les zones à risque de contact avec le sang, les matières fécales, les autres liquides biologiques et la peau comme les tables à langer, les vestiaires, douches, toilettes, les équipements sportifs, y compris les matelas.
- Les surfaces fréquemment touchées comme les poignées de porte, les interrupteurs et boutons de contrôle, les tables et accessoires de salle à manger, les claviers et souris d'ordinateurs partagés et les jouets.

Ensuite, il faut considérer le type de surface et distinguer s'il s'agit d'une surface poreuse ou non poreuse.

Une surface non poreuse est lisse et imperméable et pour déterminer la procédure de nettoyage, il faut distinguer si elle sera en contact avec la nourriture.

Une surface poreuse est perméable et ne peut donc être désinfectée. Elle sera nettoyée ou assainie. Elle laisse traverser les liquides et les gaz et retient les microorganismes. On pense aux tapis lorsqu'on réfère aux surfaces poreuses. Elles

ne sont pas recommandées dans les pièces où on risque d'entrer en contact avec du sang ou d'autres liquides biologiques ou organiques.

Il faut ensuite déterminer la procédure à utiliser entre le nettoyage, l'assainissement ou la désinfection. En effet, que ce soit dans nos milieux de travail, dans nos résidences privées ou collectives les complexes à appartement, les tours de condominiums, nos établissements d'enseignement ou autres milieux de vie (écoles, transports publics, etc.), il nous faudra vraisemblablement nettoyer, assainir et désinfecter les surfaces, les objets et les locaux. D'où l'importance de connaître la différence entre ces procédures (nettoyer, assainir et désinfecter). Voici quelques notions de base à cet effet.

## Le nettoyage

Avant d'aller plus loin dans les notions de base, rappelons que le nettoyage précède TOUJOURS l'assainissement ou la désinfection.

Le nettoyage permet bien sûr de nettoyer les surfaces, tout en retirant une partie des germes, sans toutefois les détruire. Le nettoyage élimine les éléments propices à la prolifération des virus et bactéries tels la poussière, la saleté, l'eau et les matières organiques. Le nettoyage élimine également les biofilms et diminue les besoins d'assainissement et de désinfection.

Avant de nettoyer, assurez-vous de retirer les débris et autres souillures visibles. Un rinçage peut être nécessaire si la surface ou l'objet est très souillé. Le nettoyage doit être fait avec de l'eau propre et un nettoyant (savon, détergent, dégraissant). Le choix du nettoyant dépendra de la tâche à effectuer. Un rinçage est recommandé pour éliminer les particules résiduelles pouvant favoriser le développement des microorganismes.

Des outils sont utilisés pour faciliter et améliorer les résultats du nettoyage. On pense ici aux vadrouilles, aux brosses et aux linges de nettoyage. Les lingettes en microfibre à code de couleur sont très efficaces, en plus d'aider à limiter la contamination croisée. Nous avons parlé plus en détail de l'efficacité des microfibres dans le numéro précédent. (Net-



toyer pour limiter la contamination). Évitez les éponges, elles se contaminent rapidement et se transforment en foyer de pathogènes.

## Assainissement vs désinfection

En fonction de la surface, de l'objet ou de la pièce et de son risque de contamination, on pourra choisir l'assainissement ou la désinfection. Rappelons encore ici que ces procédures s'effectuent APRÈS le nettoyage.

### Assainissement

L'assainissement réduit la présence de germes à un niveau dit sécuritaire (réduction de 99,7% des bactéries ou 3 log 10) sans les éliminer complètement. Les procédures d'assainissement sont surtout utilisées en milieu agro-alimentaire. Pour les autres endroits (mentionnés plus haut) on parle ici de la cuisine. Il existe deux procédures d'assainissement : l'assainissement chimique et l'assainissement thermique.

L'assainissement thermique est surtout utilisé pour la vaisselle et autres objets pouvant être immergés dans l'eau. Pour être efficace, la température de l'eau doit atteindre 77°C et l'immersion doit durer au moins 30 secondes. Pensez ici à votre lave-vaisselle.

L'assainissement chimique se fait avec un produit. Le produit assainisseur doit être utilisé en respectant le mode d'emploi (concentration, température, temps de contact, rinçage) recommandé par le fabricant. Le produit n'a pas besoin d'être virucide ou d'être efficace contre les champignons et les moisissures. Des normes existent pour l'industrie alimen-

taire (ACIA Agence Canadienne d'Inspection des Aliments). On peut trouver de l'information additionnelle sur les assainisseurs au [www.inspection.gc.ca](http://www.inspection.gc.ca)

### Désinfection

La désinfection détruit ou inactive de façon permanente les pathogènes, sans éliminer les spores des bactéries ou des champignons. Elle permet la réduction de 99,9997% (6 log 10) des microorganismes. Elle est donc utilisée pour éliminer les risques de contamination ou lorsqu'il y a risque d'éclosion.

La désinfection s'effectue avec un produit chimique qui doit être reconnu comme désinfectant virucide et porter un DIN (Drug Identification Number) de Santé Canada. Le produit désinfectant doit être utilisé en respectant les recommandations du fabricant. Encore ici, on parle de concentration, de température, de temps de contact et de rinçage.

Parmi les désinfectants connus, citons l'eau de javel (hypochlorite de sodium), les produits à base d'ammoniums quaternaires et le peroxyde d'hydrogène. On peut facilement trouver de l'information supplémentaire sur ces produits en effectuant des recherches sur le web.

Comme on peut le constater, il est important de faire la différence entre nettoyer, assainir et désinfecter car ces trois procédures sont implicites à tous nos milieux de vie. Que ce soit au bureau, à la maison, dans nos écoles, dans les industries et les commerces, nous retrouvons inmanquablement des pièces où l'on doit nettoyer (espaces communs), assainir (cuisine) et désinfecter (salles de bain et surfaces fréquemment touchées). ○

# Votre univers

# mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
couleur mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

# **GUARD-X<sup>INC.</sup>**

**Protection incendie • Fire Protection**

**Plus de 75 ans  
d'expérience**

**Soumission gratuite**



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

**Contactez-nous au**

**514 277-2127**

**[www.guard-x.com](http://www.guard-x.com)**

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

**Notre objectif est de vous offrir des services de qualité**

# Que faire avec les vieux balcons ?



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

**Vos balcons vieillissent et deviennent pénibles à regarder... Vous commencer à avoir des doutes sur leur sécurité...**

**Cet article veut vous apporter des outils de réflexion pour faire un choix avisé, car il existe plusieurs solutions possibles.**

## Combustible ou non ?

La première question que vous devez vous poser est la suivante : mon bâtiment possède-t-il une ossature incombustible (en acier ou en béton) ou combustible (en bois) ?

Si le bâtiment est de catégorie combustible, alors toutes les options sont permises pour le remplacement des surfaces des balcons : bois, fibre de verre, composite, plastique recyclé, béton léger, acier, aluminium,...etc.

Par contre, si votre bâtiment est classé dans une catégorie non-combustible selon le code de construction du Québec, alors vous devez impérativement utiliser des matériaux non combustibles.

La logique derrière cette exigence est que le balcon peut servir d'aire de refuge en attendant les pompiers lors d'un incendie. Imaginez que dans une telle situation, il sera préférable que le balcon résiste au feu ! Dans le doute, consultez un professionnel de la construction (architecte, ingénieur ou technologue professionnel).

## D'abord vérifier les supports

Avant tout travaux de remplacement des dessus de balcons, il vous faut faire vérifier les structures qui les supportent afin d'éviter d'avoir à la renforcer en cours de travaux ou plus tard.

Ainsi une petite inspection, limitée à un nombre limité de balcons représentatifs de l'ensemble permettra de s'assurer que la structure est pérenne. Il faut faire particulièrement attention aux balcons soutenus par des poutres qui traversent

l'enveloppe du bâtiment (balcons de type porte-à-faux), car sous l'action de l'eau à la rencontre du mur extérieur et du bord intérieur du balcon, les éléments porteurs peuvent être pourris ou corrodés.

Ces éléments porteurs qui se prolongent à l'intérieur des unités d'habitation nécessitent parfois d'ouvrir le plafond des logements pour pouvoir y accéder et les renforcer. La prudence est donc de mise.

Par ailleurs, le Code de construction du Québec prohibe l'utilisation de dessus de balcon combustible à moins de 1,2 mètre d'une limite de propriété. Et cette exigence s'applique que le bâtiment soit combustible ou non.

Il faut également vérifier la réglementation locale avant de procéder aux travaux.

## Quel produit choisir ?

Il n'y a pas de produit parfait. Il faut donc choisir en toute connaissance des qualités et défauts de chaque produit sur le marché.

Il faut rechercher un produit qui soit simple à installer, durable et avec un minimum d'entretien (il n'y a pas de produits sans entretien !). Il faut également considérer le cycle de vie du produit et ses qualités environnementales.

## Les matériaux combustibles

Ces matériaux regroupent les planches de bois, de composite bois/plastique, de plastique recyclé, de polychlorure de vinyle (PVC) ainsi que les panneaux de contreplaqué enrobés de fibre de verre. Ils ne peuvent être utilisés que sur des bâtiments de type combustible.

### Le bois

Le plus ancien des systèmes pour recouvrir un balcon consiste à disposer des planches de pin emboutées sur la structure et à les peindre (Fig. 1).

Même si ce système n'est plus très à la mode, il démontre une remarquable longévité, surtout si les planches sont en bois traité et que toutes les extrémités coupées des planches sont enduites de préservatif pour bois avant l'assemblage.

Après une période de quelques années, le plancher devra être repeint et éventuellement remplacé, car le bois fini par



pourrir. Utiliser des planches de cèdre (qui ne pourrissent pas) n'est pas conseillé car le cèdre est un bois mou qui se marque facilement.



Fig.1 Planches de pin embouvetées non traitées (à gauche) et traitées sous pression (à droite).

## Les composites

Les planches dites composites (telles que les produits de marque Trex, Eon, NewTechWood, Fiberon, Veranda, Leadvision...) ont l'avantage de ne nécessiter que peu d'entretien, mais elles contiennent toutes une quantité de plastique et sont donc classées dans les matériaux combustibles (Fig.2).



Fig.2 Planches composites de bois et plastique

## Les panneaux de fibre de verre

Extrêmement populaire est le panneau de contreplaqué enrobé de fibre de verre (Fig.3). Il nécessite peu d'entretien. Mais, même si la surface est texturée pour lui donner des vertus antidérapantes, il s'encrasse assez facilement.



Fig.3 Contreplaqué enrobé de fibre de verre

**Attention !** Par contre, ce type de produit doit faire l'objet d'une inspection annuelle. En effet, il commence généralement à se fissurer sur les rebords, laissant pénétrer l'eau dans l'âme (Fig.4). Après quelques années, le contreplaqué pourri à votre insu et perd sa capacité portante. Dans les cas extrêmes, vous pourriez descendre d'un étage sans l'avoir voulu !



Fig.4 Fendillement de la fibre de verre

## Les planches de plastique

Finalement, plusieurs fabricants proposent des planches composées de plastique recyclé postconsommation ou de polychlorure de vinyle (PVC) : Cascades, Polybois, Camemat,...

Ces planches se travaillent en tous point comme du bois et peuvent être facilement sciées, poncées et assemblées sans fixations apparentes.

Ces produits ne peuvent pas être peints et sont plus sensibles au marquage que les composites (Fig.5).



**Attention !** Ce type de produit peut devenir chaud lorsqu'exposé longtemps au soleil. De plus, lorsque mouillé, il peut s'avérer assez glissant.

Fig.5 Planches de plastique recyclé

## Les matériaux incombustibles

### Le fibrociment

Ces matériaux sont généralement des panneaux de fibrociment légers, imputrescibles et imperméables. Quelques manufacturiers québécois en proposent, tels que Copal et Finex.

Peu couteux et possédant une bonne longévité, ils ne contiennent pas de fibres de bois ou synthétiques et sont donc résistants au feu (Fig.6). Ils ont l'apparence du béton, ce qui peut s'harmoniser mieux avec certains types de bâtiments. Ils sont faciles à poser et ne nécessitent que peu ou pas d'entretien. Ils sont assez antidérapants.



Fig.6 Panneaux de béton léger (source : Copal)

**Attention !** Ces panneaux doivent être installés en respectant strictement les instruc-

tions de pose des manufacturiers, notamment en ce qui a trait à la pente d'écoulement de l'eau. Si l'eau stagne sur ces panneaux, elle peut entraîner leur délamination et une défaillance structurale.

### Les plaques d'acier

Les plaques d'acier striées sont à éviter car elles s'encrassent, se corrodent (Fig.7) et deviennent très chaudes l'été. Elles sont difficiles à poncer et à repeindre à cause de leur texture. En version galvanisée, leur coût devient prohibitif et il vaut mieux choisir une alternative

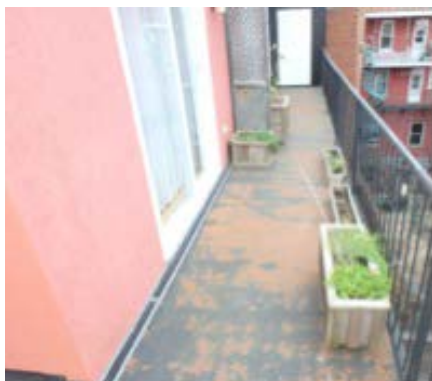


Fig.7 Exemple de plaque striée corrodée

### Les planches d'aluminium

Cette catégorie regroupe les profilés en aluminium au fini naturel ou imitant le bois, tels que fabriqués par Allium ou Balcan. Ces produits sont en général finement texturés et offrent donc une surface antidérapante.

Ils sont plus coûteux à l'acquisition mais leur cycle de vie est très long car ils offrent une excellente durabilité et sont faciles à nettoyer.

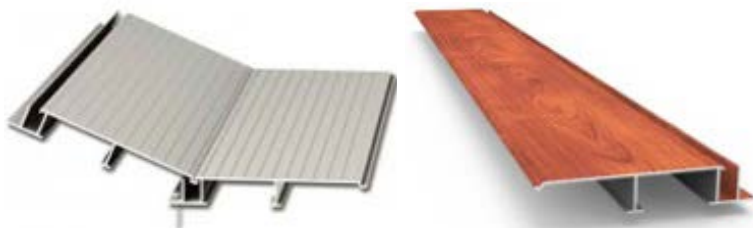


Fig.8 Planches d'aluminium (source : Balcan)

En conclusion, il faut choisir judicieusement le produit de remplacement pour les dessus de balcons et apporter un soin particulier à la fixation des garde-corps sur leur surface pour éviter de fragiliser les produits. ○



Service d'entretien  
**Pro-Prêt**  
Depuis 1988

## URGENT BESOIN DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE?

### FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!

Service de remplacement de personnel

- Préposé à l'entretien ménager
- Préposé à l'accueil
- Concierge
- Voiturier

À votre disposition!

[www.propret.org](http://www.propret.org) • 514-279-3627









# *La vie en plein air* **n'a jamais été plus belle**

Photo credit: M0 Studio Photographie

**C'est formidable lorsque les environnements intérieurs et extérieurs se marient parfaitement. C'est exactement ce que Construction Jean Houde Prestige Inc. a réussi à accomplir lors de la création de leur dernière maison dans l'Ouest de l'Île.**

Afin de réaliser cette oasis extérieure, des moustiquaires rétractables motorisées Phantom ont été installées par-dessus les portes coulissantes à panneaux multiples de la maison, avec des moustiquaires rétractables plus petites sur les côtés pour permettre d'entrer et de sortir facilement. Cet ajout a créé un large espace pour les divertissements et les réunions qui est à l'abri des éléments indésirables, le tout sans entraver le design désiré.

Ce qui est encore mieux – le propriétaire de la maison réalisera des économies importantes sur ses coûts de climatisation et de chauffage. Cela grâce aux capacités polyvalentes des moustiquaires – elles permettent à la chaleur du chauffage de la maison de rester dans le patio durant les soirées fraîches ou de laisser entrer l'air frais pendant les chaudes journées de l'été.

*"Les moustiquaires permettent à nos clients d'ouvrir leurs grandes portes, tout en empêchant aux moustiques d'entrer, et leur donne accès à leur magnifique piscine et cour arrière," affirme un représentant du groupe Jean Houde, "et tout cela a dû être exécuté tout en s'assurant que les colonnes incorporaient le produit de manière discrète."*

L'ajout des moustiquaires a permis au groupe Construction Jean Houde Prestige Inc. de gagner le Prix Impact remis par Phantom Screens grâce à leur conception innovante et à leur intégration supérieure du produit. Le Prix Impact récompense les professionnels de conception et de construction résidentielle qui utilisent des produits innovateurs afin d'offrir une conception avant-gardiste qui les place au-dessus de la compétition. Les gagnants du Prix Impact ont prouvé qu'ils sont engagés à l'amélioration de la vie quotidienne et des espaces de vie en intégrant les moustiquaires rétractables Phantom dans leurs projets qui offrent valeur augmentée et confort aux propriétaires de maison d'aujourd'hui.



**Construction Jean Houde Prestige Inc.**

**Félicitations à Construction Jean Houde Prestige Inc.!**

**Apprenez-en plus à**  
**jean-houde.com | (514) 620-6007**





Projet: maison de l'Ouest de l'Île

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

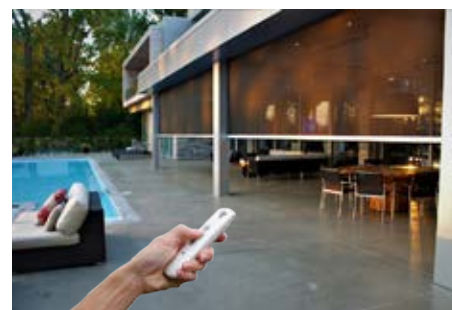
Désormais, vos clients peuvent recevoir à l'année longue avec les moustiquaires motorisées rétractables! Elles créent un espace de vie transitionnel intérieur/extérieur parfait.

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

Découvrez les moustiquaires qui disparaissent. Découvrez Phantom Screens.

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

**(888) 742-6866 | [moustiquaires.com](http://moustiquaires.com)**



**PHANTOM®**  
S C R E E N S



## Le mal aimé du bâtiment... et pourtant

UNE TOITURE BIEN ENTRETENUE  
AJOUTE UNE PLUS-VALUE



Par Jean-François Blais  
Gestion Defcor inc.

La toiture est l'une des composantes les plus dispendieuses à refaire sur un bâtiment. Pourtant, il est possible de minimiser les risques d'infiltrations par une inspection et un entretien préventif annuel. Il suffit de dégager les drains des débris et de bien évaluer l'état de la toiture pour en retirer quelques années supplémentaires avant de la refaire.

De plus, le suivi annuel de toiture permet l'évaluer de la détérioration du revêtement. Lorsque prise dans les délais la réfection de la toiture peut diminuer de 30 % du coût d'une réfection complète.

Les manufacturiers de matériaux de toiture inscrivent dans leur clause de garantie qu'il est demandé de faire 2 entretiens de toiture par année pour préserver la garantie sur les matériaux.

Gestion Defcor inc. se démarque par la polyvalence de ses services. Nous effectuons l'entretien préventif ainsi que l'inspection de la toiture dans une même opération. ○



**Services  
après sinistre**

**Service  
d'urgence  
24/7**

**Dégât d'eau  
Incendie**

450 468-0577



 **groupe  
TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*

# 95 % des dégâts d'eau surviennent lorsque les gens sont absents !

Par l'équipe d'Hydro Solution

Saviez-vous que 95% des dégâts d'eau surviennent lorsque les gens sont absents de leur domicile<sup>1</sup>? ou que les sinistres liés à l'eau sont la première cause de réclamation en assurance habitation au Québec<sup>2</sup>? Dans le cas d'une copropriété, un dégât d'eau peut non seulement endommager votre partie privative et celle des autres, mais également les parties communes de l'immeuble, entraînant ainsi de lourdes conséquences financières. Fort heureusement, de nouvelles technologies font en sorte qu'il est désormais possible de se protéger contre les sinistres occasionnés par l'eau, même en cas d'absence. Nous avons demandé à deux professionnels de l'industrie de nous parler de ces dispositifs et de nous exposer leur opinion face à ce produit. Joël Legault, T.p. président de la firme d'experts en bâtiment Legault-Dubois, nous explique le fonctionnement de cette nouvelle technologie et nous expose des mesures préventives à considérer pour éviter les dégâts d'eau, tandis que Nicolas Ayotte, Président et chef de la direction chez Hydro-Solution, nous fait part de sa perception du produit et nous mentionne les mesures implantées par Hydro-Solution afin d'offrir cette nouvelle protection à leur clientèle.

**M. Legault**, selon votre expérience dans le bâtiment, quelles sont les mesures préventives qui peuvent être mises en place afin de réduire les sinistres associés à l'eau dans les copropriétés ?



**Joël Legault, T.p.:** Idéalement, la prévention se fait dès l'étape de conception du bâtiment. Pour assurer sa durabilité, il est important que tous les aspects concernant les codes de construction soient scrupuleusement respectés, que les produits utilisés soient de bonne qualité et que des vérifications de chantier soient faites régulièrement. Par exemple, un problème fréquent que nous rencontrons lors d'expertise est le gel de la tuyauterie. Placés dans un espace mal isolé de l'enveloppe du bâtiment, les tuyaux peuvent être soumis à des froids intenses qui provoquent le gel de l'eau qu'ils contiennent. Dans ce cas, ce problème aurait pu être évité par une conception et des travaux bien réalisés. Autre exemple, certains concepteurs prévoient des drains de plancher judicieusement placés dans un logement afin de recueillir l'eau lors d'un éventuel sinistre. Ces drains sont installés entre autres près des chauffe-eau ou des appareils de buanderie afin de limiter les dommages causés par l'eau.

Dans le cas des copropriétés existantes, est-il possible de se protéger contre les dégâts d'eau sans devoir réviser entièrement la conception du bâtiment et de la plomberie?

**JL :** Oui. Il existe maintenant de nouvelles technologies disponibles sur le marché pour réduire l'importance des dégâts causés par l'eau. Le principe est simple : des sondes de détections sont positionnées près des zones à risque telles que les chauffe-eau, les lavabos, les toilettes ou les laveuses. Ces sondes sont reliées sans fil à une valve électronique installée sur l'entrée d'eau principale du logement. Si l'une des sondes détecte la présence d'eau, elle relaiera l'information à la valve électronique qui fermera automatiquement l'alimentation d'eau du logement, limitant ainsi les dégâts. De plus,

<sup>1</sup> Source : HydroSolution

<sup>2</sup> Source : <https://infoassurance.ca>:



de nouvelles solutions agissent en mode de prévention en coupant l'alimentation principale en eau d'une propriété lors de l'absence des occupants. Finalement, plusieurs éléments permettent d'adapter le système selon les besoins de la clientèle. Par exemple, cette technologie offre la connectivité avec des panneaux d'alarmes existants (ex. ADT, CHUBB), ce qui est idéal pour les condos.

Nous avons ensuite interrogé M. Nicolas Ayotte, Président et chef de la direction chez HydroSolution, afin de connaître son opinion sur cette nouvelle technologie et savoir si elle sera rendue disponible auprès de leur clientèle.

**M. Ayotte**, comment HydroSolution perçoit cette nouvelle technologie permettant de limiter les dommages causés par l'eau ?

**Nicolas Ayotte** : Nous recevons beaucoup de demandes depuis quelques années sur ce genre de produit. Nous sommes maintenant convaincus que certaines solutions permettent de répondre au besoin urgent qu'on les propriétaires d'immeuble de se protéger contre les situations fâcheuses et coûteuses associées à un dégât d'eau. Nous recherchons un produit fiable et évolutif afin de satisfaire les besoins variés de notre clientèle. C'est pourquoi nous sommes fiers d'annoncer que nous avons récemment ajouté le produit AKWA à notre liste de produit. AKWA est le 1<sup>er</sup> système d'alarme d'eau qui évite les fausses alarmes (ex. vadrouille mouillée qui touche une sonde) et s'assure que les sondes sont présentes, actives et fonctionnelles (une sonde peut être brisée, volée ou défectueuse). Cette solution de prévention et de détection de dégâts d'eau sera distribuée exclusivement par HydroSolution pour le marché résidentiel du Québec.

Donc, HydroSolution possède maintenant tous les outils nécessaires pour garantir une paix d'esprit à ses clients ?

**NA** : Nous sommes une entreprise soucieuse de la qualité de ses produits et services et avons à cœur d'offrir une tranquillité d'esprit à notre clientèle en livrant un service clé en main. Avec notre solution Akwa, vous pouvez maintenant quitter votre domicile l'esprit en paix. Cette technologie est présentement la solution de prévention de dégâts d'eau la plus performante et évolutive sur le marché et nous sommes fiers de pouvoir désormais l'offrir à notre clientèle. ○

ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS

# H2pro

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

**À GAGNER**

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

Pour participer :

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

Tirage le 16 juin 2018.  
Règlements et conditions sur [www.piscinesh2pro.com](http://www.piscinesh2pro.com)

**Club Med** 

**club**  **voyages**  
Dumoulin

# N'attendez pas que ça coûte 100 000 \$ !



Par Guy-Michel Lanthier, ing.  
Vertika Inc.

Des fenêtres à calfeutrer au 20<sup>e</sup> étage, des fissures dans la maçonnerie à réparer au 14<sup>e</sup>, inutile d'attendre d'avoir pour 100 000 \$ de travaux avant d'appeler un entrepreneur afin d'amortir le coût d'installation d'une plate-forme volante ou d'un échafaudage mécanisé.

Effectivement, il est maintenant inutile d'attendre pour effectuer vos réparations. La solution se trouve dans l'une des expressions suivantes que vous avez peut-être déjà entendues : « Travaux en technique d'escalade », « Spiderman », ou « cordiste ». À vrai dire, il est plus juste de parler de « travaux en accès sur cordes ».

Pour votre information, l'« accès sur cordes » a débuté au Québec vers le milieu des années '90. À l'époque, cette technique d'accès était principalement utilisée pour inspecter des structures de génie civil telles que les ponts, les barrages ainsi que certaines structures industrielles. Un peu plus de 25 ans plus tard, l'accès sur cordes se démocratise et on la retrouve de plus en plus sur les façades des bâtiments en hauteur.

C'est la mise en application du projet de loi 122 (inspection des façades) qui a contribué à l'essor de l'« accès sur cordes » au Québec. Il ne serait donc pas surprenant que vous ayez vu des travailleurs suspendus au bout de leurs cordes (toujours 2 cordes) en train de marteler le parement de votre édifice, ou celui du voisin, tout en prenant des notes.

Il ne serait pas surprenant non plus qu'en les apercevant, vous ayez dit que vous ne feriez pas ça même si on vous payait 1 million de dollars! Sur ce point rassurez-vous, les « travaux en accès sur cordes » ne sont pas aussi dispendieux qu'on pourrait le penser. D'une part, parce que c'est une technique d'accès très sécuritaire. D'autre part, les professionnels qui l'exercent aiment leur métier et sont performants à le faire.



Les inspections de façade ont favorisé l'essor de l'« accès sur cordes » dans le monde du bâtiment. Il allait de soi que les experts du domaine réalisent qu'ils pouvaient également procéder aux réparations à un prix compétitif. Ce service est d'autant plus intéressant qu'au-delà du coût, une intervention rapide favorise le maintien en état du bâtiment et sa structure.

Curieux de savoir quels types de travaux un travailleur peut réaliser suspendu au 20<sup>e</sup> étage? Voici les corps de métier qu'il est possible d'observer sur la façade d'un édifice :

Inspecteur, menuisier, maçon, monteur d'acier, vitrier, manœuvre, laveur de vitres, ingénieur.

En résumé, il y a deux choses à retenir de l'« accès sur cordes ». Primo, une panoplie de travailleurs peuvent l'utiliser pour procéder à l'entretien des façades de votre édifice. Deuxio, vous n'avez plus à attendre pour absorber le coût de l'échafaudage mécanisé ou la plate-forme volante. Vous pouvez procéder sur-le-champ et ainsi dormir l'esprit en paix! ○





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

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

**ASPHALTE \* PAVÉ-UNI \* BÉTON \* SCELLANT**



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

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

Licence RBQ: 8360-5220-01

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

**514 -766-4888 / [info@excellentspavage.ca](mailto:info@excellentspavage.ca)**

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

**[www.excellentpavage.ca](http://www.excellentpavage.ca)**



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

**Appelez-nous  
3 avantages nets et clairs :**

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

**Demandez votre estimation gratuite!**

**514 448-2892**

**[info.montreal-est@parfaitmenage.net](mailto:info.montreal-est@parfaitmenage.net)**



**ROSE**

NETTOYAGE À SEC APRÈS SINISTRE



# Faire l'entretien de mes équipements à gaz naturel en plein été ? Une décision intelligente et payante.



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

## Faites faire l'entretien de vos appareils en période estivale.

La période idéale pour faire l'entretien est au printemps et en été. Vous profiterez ainsi d'une plus grande disponibilité de la main-d'œuvre technique. Par ailleurs, vous vous assurez de ne pas vous faire prendre par une vague de froid hâtive. En faisant entretenir régulièrement vos équipements, vous minimisez les risques de bris et permettez le remplacement préventif des composantes usées.

## L'entretien des équipements à gaz naturel est essentiel pour en assurer la performance, la sécurité et la longévité.

Tous les propriétaires de véhicules font faire l'entretien régulier à fréquence fixe pour en assurer la bonne performance. Très souvent, le réflexe n'est pas le même pour les équipements de chauffage et les chauffe-eau à gaz naturel. Pourquoi ? Il s'agit pourtant d'équipements mécaniques avec des composantes qui sont exposées à des contraintes thermiques importantes et à des arrêts/démarrages fréquents.

## Pourquoi faire entretenir vos équipements à gaz ?

**C'est une exigence des manufacturiers** : si vous consultez le manuel d'installation de votre équipement à gaz, vous constaterez que la vaste majorité des manufacturiers recommandent un entretien sur une base annuelle. Une négligence de la part du propriétaire de l'équipement pourrait causer des enjeux au niveau de l'application de la garantie en cas de bris de certaines composantes.

**C'est une question de sécurité** : un équipement sans entretien finit par s'encrasser et la combustion du gaz naturel peut en être affectée. Une mauvaise combustion peut émettre du monoxyde de carbone, gaz aux effets nocifs sur la santé.



**C'est une question d'efficacité énergétique** : un équipement encrassé, un échangeur thermique bloqué, une mauvaise combustion sont tous des facteurs qui affectent le rendement énergétique de votre appareil. Un rendement énergétique qui ne correspond pas aux paramètres du manufacturier va entraîner une consommation de gaz naturel inutilement élevée.

**C'est pour la tranquillité d'esprit** : l'entretien régulier de votre équipement est aussi un gage de paix d'esprit lors de la saison de chauffage. Un entretien régulier de vos équipements



minimise les risques de bris et permet le remplacement préventif des composantes usées. Personne ne souhaite tomber en panne en période de grand froid l'hiver !

C'est pour la longévité de vos équipements : tout comme pour un véhicule, un appareil de chauffage bien entretenu durera beaucoup plus longtemps et vous évitera d'investir dans le remplacement de vos équipements.

#### Qui doit réaliser l'entretien de vos équipements ?

L'entretien doit être réalisé par un expert technique qui détient toutes ses licences et cartes de compétence pour les équipements à gaz naturel. Il en va de votre sécurité et de celles des copropriétaires.

Bref, n'hésitez pas ! Appelez un professionnel et faites entretenir vos équipements à gaz naturel ! Bonne saison estivale !



450 641-1168

[www.gazmetroplus.com](http://www.gazmetroplus.com) ○



**VITRO** —  
**SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

**[lavagedevitres.com](http://lavagedevitres.com)**

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**  
**[info@vitroservices.com](mailto:info@vitroservices.com)**

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



## PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

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

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

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

**NO-WA 360**



R.B.Q. 5725-6638-01

**Montréal**  
T 514 375-5678  
F 450 932-4433

**Québec**  
T 418 425-0301  
F 418 780-8775

**info@securiteaquadetect.com**  
**securiteaquadetect.com**



# Vos fenêtres laissent pénétrer de l'eau ?



Par Jocelyn Bédard  
Groupe Fenestra

**Vos murs sont endommagés par des infiltrations d'eau ? Vos voisins d'en bas se plaignent d'avoir de l'eau sur leur plafond ou au-dessus de leurs fenêtres ?**

Il est possible que votre fenêtre en soit la cause et qu'il n'y ait aucun signe apparent, car l'eau s'infiltre dans les murs.

Si vous avez déterminé après vérifications et divers tests que votre fenêtre semble être la coupable, voici des actions simples que vous pourriez faire.

Premièrement il faut comprendre qu'une fenêtre est normalement dessinée pour laisser pénétrer l'eau jusqu'à un certain point dans un espace contrôlé. Par contre, ce bassin doit être étanche, ventilé et de la bonne dimension.

La première chose à faire est de s'assurer que les rejets d'eau sont libres de tout débris. Les rejets d'eau sont ces petites fentes ou trous qui donnent sur l'extérieur et que vous apercevrez en ouvrant votre volet. Avec les années, la poussière, le sable, les insectes et les feuilles s'accumulent et obstruent ces circuits d'eau et ralentissent l'écoulement de l'eau ce qui conduit à un débordement lors de pluie abondante.

Pour vous assurer d'un bon écoulement de l'eau, le plus simple est d'utiliser une tasse remplie d'eau, d'en verser le contenu dans le système de drain de la fenêtre et d'observer attentivement si l'eau s'écoule librement des orifices d'évacuation. Vous constaterez alors si le système est suffisant libre et efficace pour évacuer la quantité d'eau versée.

S'il y a un mauvais écoulement, vérifiez sur la bordure extérieure de la fenêtre si les trous d'égouttement n'ont pas été bouchés par du scellant (caulking).

Si le système d'égouttement semble bien fonctionner, l'eau peut aussi s'infiltre par les joints mécaniques de la fenêtre. Lors de sa fabrication, à l'étape de l'assemblage de la fenêtre, un scellant est normalement appliqué entre deux pièces jointées ou de montage. Le scellant se fissure en vieillissant. Il peut également se dégrader si la fenêtre subit un stress mécanique latéral qui va affaiblir le scellant, laissant un espace où l'eau peut pénétrer. Lors de pluie et de forts vents accompagnés de pressions barométriques différentes entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, l'eau sera aspirée à l'intérieur du bâtiment.

Il faut aussi réaliser qu'il existe une quantité infinie de catégorie et de construction de fenêtres. La performance de résistance à l'eau peut varier selon la conception, l'installation et de l'entretien. Quand il est constaté qu'une fenêtre laisse pénétrer de l'eau, il y a plusieurs façons d'y remédier et d'en améliorer le rendement.

Même si les fenêtres de trente ans d'âges n'étaient pas conçues pour recevoir les importantes quantités d'eau que nous recevons depuis quelques années, il y a moyen d'y remédier en appliquant les distinctions et principes de conception d'aujourd'hui. La modification d'une fenêtre existante peut se faire sur place avec des composantes simples. Il existe de nombreux exemples pour améliorer les performances des fenêtres qui au départ étaient B0 B1 et qui ont été améliorées à B5 B6. C'est une mesure du code CAN CSA A440 qui se fait avec des tests de simulations de pluie in situ et dont le maximum de performance s'arrête à B7 (niveau d'ouragan).

J'espère que ces pistes d'informations vous aideront à résoudre vos problèmes d'infiltration. Et aussi à découvrir qu'une fenêtre de 30 ans n'est pas nécessairement à jeter parce qu'elle vous cause des maux de tête. Nous intervenons souvent pour des fenêtres qui ont à peine un an et même de très hautes qualités. L'installation ou le manque d'attention à l'assemblage sont des détails qui peuvent altérer l'excellente qualité d'une fenêtre.

Pensez qu'une fenêtre, ça se répare. C'est bon pour votre portefeuille et l'environnement.

Bon essai ! ○

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences
- Inspection préreception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

[nivoex.com](http://nivoex.com)

[info@nivoex.com](mailto:info@nivoex.com)



T : 450-695-1265 Sans frais : 1-855-595-1265

# La signalisation des issues : On passe au **VERT** !



Par Patrick Gautreau, T.P.  
Directeur technique  
Nivoex Expert en bâtiment

Longtemps associée aux panneaux « Sortie » ou « Exit » de couleur rouge, la signalisation des issues est maintenant représentée par un pictogramme de couleur verte depuis l'introduction de la dernière version du Code de construction du Québec – chapitre 1 Bâtiment, le 15 juin 2015.

## Contexte

En Amérique du Nord, tout le domaine incendie a longtemps été associé à la couleur rouge. Par compte, dans les pays de l'Union européenne et dans plusieurs autres, la couleur rouge est associée à « l'interdiction » ou à « stop ». Autrement dit, dans ces pays, la règle de couleur est équivalente à ce qui est appliqué pour la circulation routière. Ainsi, dans une hypothétique situation d'incendie, le marquage au rouge d'une affiche sortie peut laisser croire que l'issue est barrée ou déficiente, donc inaccessible.

Ce passage au « vert » a pour but d'uniformiser le format en conformité aux symboles déjà existants de l'organisation internationale de normalisation (ISO).

## Exigences

Toute issue doit comporter une signalisation placée au-dessus ou à côté de la porte et être bien visible. Le nouveau pictogramme montre une silhouette qui court sur un fond de couleur verte avec une flèche indiquant la direction de l'issue. En plus de se conformer à la signalisation universelle reconnue dans de nombreux pays, cette nouvelle signalisation n'est pas tributaire de la langue, contrairement aux anciennes signalisations.



Figure 1 - pictogramme de signalisation d'issue

S'ajoute à cela la technologie photoluminescente qui est dorénavant autorisée dans les paramètres de conception des panneaux de signalisation. Le panneau reste alors visible et lisible dans le noir, et ce, sans requérir une source d'énergie pour l'alimenter. Ceci favorise une installation plus facile des panneaux de signalisation et assure la visibilité de la signalisation si l'alimentation de secours du bâtiment fait défaut.

Les panneaux, qu'ils soient photoluminescents ou éclairés par une source d'énergie, doivent au moins offrir un niveau équivalent de performance, le tout en conformité avec les normes établies telles que spécifiées au Code du bâtiment.

## Bâtiments d'habitation existants

Le remplacement des panneaux de signalisation n'est pas imposé de manière systématique aux bâtiments existants utilisés comme habitation standard. Il se fera de manière progressive lorsque les panneaux actuels seront défectueux ou à remplacer par de nouveaux.

Ce remplacement pourra également se faire lors de la mise à jour du système de détection et d'alarme incendie. Rappelons que les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 doivent être conformes aux exigences du Code de construction du Québec - chapitre 1 Bâtiment version 1995 en vertu du Code de sécurité du Québec en application. ○

## Référence

Article du Code de construction du Québec 3.4.5.1 et 9.9.11.3  
Norme CAN/CSA-22.2 no 141 « Emergency lighting equipment » et CAN/ULC-S572 « Panneaux de signalisation d'issue et système de marquage de parcours photoluminescent et auto lumineux »





BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

# ***MEMBRE DE CONDOCONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?***

Accédez à une assurance exclusive  
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

514 904-4434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

[bflcanada.ca](http://bflcanada.ca) |



# Est-ce que la structure du bâtiment influence la performance acoustique ?

Par l'équipe de Finitec / AcoustiTECH



L'atteinte d'une performance acoustique dans un bâtiment dépend d'une combinaison de plusieurs facteurs. La structure du bâtiment et la qualité d'exécution du travail lors de l'installation/application de chacun des matériaux sont des éléments qui, entre autres, vont influencer l'acoustique d'un projet et procurer un confort acoustique optimal pour les occupants.

## Les cinq grands principes acoustiques

Tout d'abord, afin de comprendre le rôle des divers éléments qui composent une structure, il faut bien saisir cinq grands principes acoustiques :

- La masse
- La résilience (désolidarisation des matériaux)
- Le traitement des cavités
- L'étanchéité
- Le flanquement

## L'influence de chacun des matériaux sur la performance acoustique

Voici la description d'un assemblage typique d'une structure de bois qui vous permettra de mieux visualiser les matériaux décrits dans cet article :

- Revêtement de sol (non décrit dans l'article)
- Membrane acoustique (non décrit dans l'article)
- Chape de béton
- Matériel résilient
- Substrat de bois
- Solives ou poutrelles
- Isolant acoustique
- Étanchéité (polythène ou scellant)
- Barres résilientes ou suspensions à gypse
- Gypse

En plus de servir de finition de plafond, le **panneau de gypse** apporte de la masse à l'assemblage. L'utilisation de 2 gypses

plutôt qu'un peut offrir une performance acoustique supérieure de 2 à 3 dB (décibels). De plus, un panneau de 5/8" d'épaisseur est préférable au panneau de 1/2". Encore une fois, l'objectif est d'avoir le plus de masse possible.

L'utilisation de **barres résilientes ou de suspensions à gypse** est l'un des facteurs les plus influents pour l'optimisation de la performance de l'assemblage. L'ajout d'une barre résiliente améliore la performance en moyenne de 3 à 5 dB et la suspension à gypse permet d'obtenir de 3 à 5 dB supplémentaires à la barre résiliente, ce qui est considérablement élevé.

L'assemblage doit être **le plus étanche** possible, car là où l'air passe, le son passe aussi. Il faut bien suivre les principes mécaniques d'acoustique pour insonoriser le pourtour des conduits, les ouvertures des lumières encastrées ou même le passage du filage électrique. Les ouvertures dans le plafond et à travers l'assemblage peuvent faire diminuer le rendement de 10 dB, ce qui n'est pas négligeable.

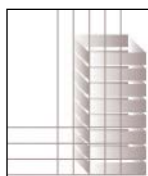
Pour une meilleure performance acoustique, lorsqu'on utilise un **isolant acoustique** soufflé, il est préférable de remplir la cavité entre les poutrelles au minimum au 2/3 de sa hauteur (idéalement à 100%). Un isolant acoustique en natte, quant à lui, risque de moins bien combler tous les vides comme le fait l'isolant acoustique soufflé, donc de moins bien performer. Toutefois, s'il est installé adéquatement, il offrira une performance équivalente.

Les **poutrelles** les plus fréquemment rencontrées sont de type «en I» ou «ajourées». C'est la rigidité des poutrelles qui contribue majoritairement au rendement acoustique. Le choix du substrat de bois semble aussi influencer la performance. Selon quelques études que nous avons consultées, les panneaux d'OSB tendent à mieux performer et à offrir 1 à 2 dB de plus.

Il est important de **désolidariser** la chape de béton par un matériau résilient. L'apport acoustique fourni par l'utilisation d'une membrane sous la chape de béton est majeur et diffère selon le type de produit utilisé. Selon nos expériences sur différentes structures et quelques études, dont celle faite par FP Innovations sur une structure CLT, une membrane sous la chape peut offrir jusqu'à 10 dB, selon le matériau qui la compose. Dans les produits standards offerts dans le marché sous la chape de béton, la fibre de bois («Tentest») semble être le moins performant et le caoutchouc, serait l'option la plus performante. Aussi, il s'avère important de choisir un produit dont la capacité mécanique est adaptée au poids qu'il devra supporter. De plus, afin d'éviter la transmission latérale du son (le flanquement), les murs porteurs ne devraient pas être en contact avec le plancher qu'ils supportent.

Le **béton** joue un rôle important dans l'atténuation des bruits aériens car il est un ajout de masse à l'assemblage. Le type de béton choisi pour la chape et sa densité ont peu d'influence sur le rendement acoustique des bruits d'impact. Par contre, le poids du béton donne de la rigidité à la structure.

Pour terminer, il faut comprendre que l'acoustique est une science précise, mais non linéaire. Elle régit plutôt selon une mathématique logique. Ceci étant dit, on ne peut additionner la performance de chaque élément d'un assemblage pour en conclure à un résultat final. Il faut plutôt comprendre l'importance de chacun des matériaux sur le rendement acoustique d'un bâtiment pour ainsi effectuer des choix éclairés. Il n'y a pas de produit miracle; la combinaison des meilleures solutions est la clé dans l'atteinte d'une performance acoustique optimale. **Faites affaire avec des professionnels** qui vous guideront dans ce processus. ○



**ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR**  
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

**Éric Le Couédic, ing.**  
Président

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

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

**Voici sommairement ses champs d'expertise :**

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



# Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et  
EXCLUSIF !**



[acousti-tech.com/acousticondo](https://acousti-tech.com/acousticondo)

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

# Les toitures ne sont pas éternelles, aucun bâtiment n'y échappe...



Par Pascal Hogue  
Toiture PME inc.

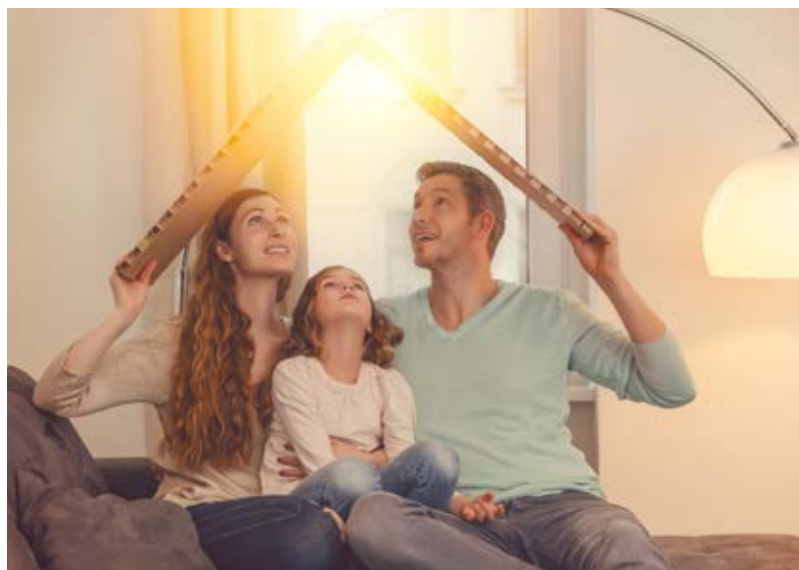
## Un mal nécessaire

Les toitures qui coulent n'épargnent pas les immeubles en copropriété. En fait, peu importe la nature du bâtiment dont il est question, leur étanchéité n'est pas éternelle. À plus forte raison si les travaux d'entretien pour les maintenir fonctionnelles n'ont pas été effectués, ou pire encore, lorsque la construction ou la conception d'un toit n'est pas conforme aux normes en vigueur.

Le Québec est reconnu pour son climat rigoureux et contrasté. Les quatre saisons qui caractérisent cette province contribuent à son exotisme et à son charme, cependant, elles mettent à rude épreuve les différents matériaux utilisés pour aménager un toit. Considéré à juste titre comme le couvercle d'une marmite, celui-ci doit être en mesure de résister à l'usure du temps, ce qui permettra à ses composantes d'atteindre la durée de vie utile promise par leur fabricant.

## Source d'irritant

La plupart des maîtres couvreurs le confirment : refaire une toiture représente un irritant majeur pour tout syndicat de propriétaires. Cette obligation est un mal nécessaire qui, de surcroît, les oblige à se doter d'un fonds de prévoyance pourtant indispensable pour financer des travaux de ce genre. À défaut d'en avoir un, ils devront procéder à des cotisations spéciales auprès des copropriétaires, car l'argent ne tombe pas du ciel. Pourtant, la toiture représente une pièce maîtresse, puisqu'elle se veut la continuité de l'enveloppe d'un bâtiment. Or, cette dernière doit être traitée aux petits soins, afin d'assurer l'étanchéité des condos qu'elle abrite.



« Aller inspecter son toit au moins une fois l'an est un must. Cela permettra d'observer des anomalies potentielles et d'y apporter les correctifs nécessaires », de dire Pascal Hogue, Maître Couvreur et propriétaire associé de l'entreprise Toitures PME. La crépine de drain pluvial sur une toiture plate est la première composante à vérifier. Est-elle toujours en place et dégagée des débris qui pourraient l'obstruer (ex. : des feuilles mortes). Il ne suffira que de retirer cette crépine du toit, la nettoyer et ensuite la remettre en place. Elle préviendra ainsi les accumulations d'eau sur une toiture, ce qui ferait éventuellement pourrir les papiers organiques installés en multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux.

## Dégradation évidente

Un autre signe que le temps a fait son œuvre concerne les coins de toitures, dont le gravier se retrouvera en retrait, à cause des effets répétés d'intempéries comme le vent et les chutes de neige. Si rien n'est fait pour corriger le problème, il en résultera une oxydation de la couche d'asphalte appliquée sur le papier d'étanchéité. En outre, le papier-feutre

finira par ressortir et pourrira ou brûlera à cause du soleil. « Des actions immédiates sont requises quand un tel phénomène se produit, car cela indique que des infiltrations d'eau sont imminentes, quand elles n'ont pas déjà commencé », prévient Pascal Hogue, qui agit aussi comme Maître Couvreur de confiance pour certaines compagnies d'assurance, ainsi qu'en tant qu'analyste expert après sinistre. Ces infiltrations prennent également leur source au pourtour d'une toiture, où se trouvent des bandes métalliques appelées parapets qui comportent des joints. Chacun d'eux est enduit d'un scellant qui, après trois à cinq ans, s'assèchera et finira par craquer, ou même disparaître.

## Aberrations

« En copropriété, on voit souvent des sorties pour hottes de cuisine et ventilateurs de salles de bain inappropriés. L'évacuation des odeurs passe par des becs de signe, alors qu'en principe, elles devraient être expulsées dans des boîtes iso-

lées et munies de clapets d'évacuation. Faute d'avoir un système adéquat à cet égard, il en résultera parfois des retours d'air humide dans l'entre toit. Les moisissures et un vieillissement prématuré de la toiture s'ensuivront.

---

**Il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélérera la détérioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance, à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient.**

---

Son inspection pourrait en outre faire économiser gros à un syndicat de copropriétaires, car elle pourrait durer plus longtemps. À l'inverse, une toiture négligée verra sa vie raccourcie de moitié, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur le budget d'une copropriété. ○



**Toitures PME inc.**  
L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

**Conseillers juridiques en droit de la copropriété**

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

Courriel : [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)





## PROJET DE LOI 122

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

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



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

### L'EXCLUSIVITÉ DE

# DUMOULIN & ASSOCIÉS



## Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

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



### Notre contrat de maintenance **STANDARD** comprend, entre autres :

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



### Notre contrat de maintenance **COMPLET** comprend, entre autres :

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

### Dumoulin & Associés offre également des services de :

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



**DUMOULIN & ASSOCIÉS**

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

[dumoulinetassocies.com](http://dumoulinetassocies.com)

RBQ: 2521-4800-24



## Espaces de stationnement aux dimensions trop réduites !



Par Sylvain Bruneau  
maitretraceur.com

Dans les années 80, 90 et jusqu'au début des années 2000, les espaces de stationnement avaient tous les mêmes dimensions, soit 18 pieds de longueur sur 9 pieds de largeur, ce qui était à mon avis les mesures normales permettant l'espace suffisant pour ouvrir nos portières sans risquer d'abimer la voiture voisine. Dans les années 2000, les centres commerciaux ont fait le choix de maximiser la capacité de leurs espaces de stationnement en période très achalandée comme le temps des fêtes. Ils ont rapidement constaté que si on diminuait l'espace entre les voitures d'environ 10 pouces, la capacité serait augmentée d'environ 70 voitures pour un centre commercial de grandeur semblable à la place Longueuil. Cette approche réduisant l'espace entre les voitures n'est certainement pas appréciée du consommateur.



Ce n'est pas génial de risquer de faire endommager nos véhicules lorsqu'on magasine dans les grands centres commerciaux. Un stress et frustration dont on n'a pas besoin. Consulter des experts pour mieux servir vos clients est toujours de mise. ○

**Lignes de stationnement  
à 50% de rabais,  
en tout temps**

**Pour : Particulier - Entreprise  
Usine - Établissement  
Gestionnaire d'immeuble...**



**Plus de 5000 projets  
réalisés au fil du temps**

### **Spécialiste dans le traçage de stationnement**

Stationnements extérieurs et intérieurs, entrepôts, centres commerciaux, écoles, aéroports, hôpitaux et copropriétés sont des projets réalisés au cours des 28 dernières années au service d'une clientèle exigeante, avec un résultat à la hauteur de leur attente.

**Maître Traceur offre ses compétences pour  
la Rive-Sud, Montréal, Laval...**



**514.943.5859**

**www.maitretraceur.com**

**ou suivez-nous sur** **facebook**

# BELIMO®

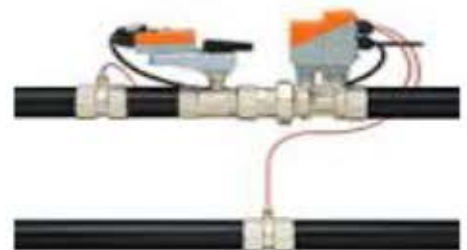
## AIR – EAU – ÉNERGIE

**Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !**

Gamme complète  
Applications aérauliques



BELIMO



5  
YEAR  
WARRANTY



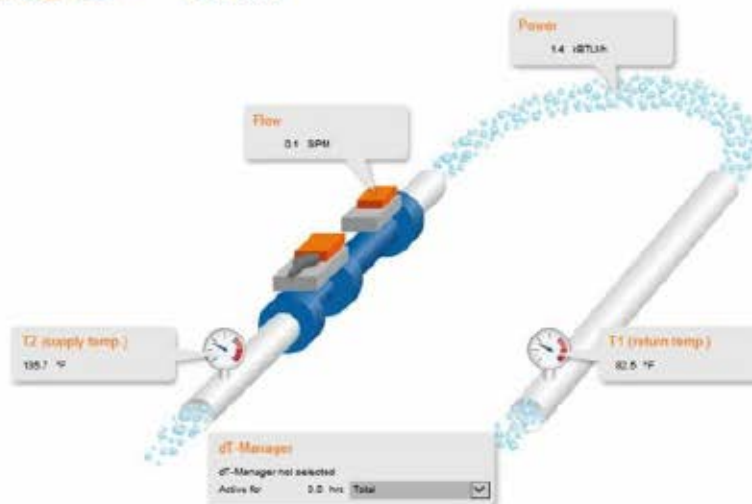
ZIP Economizer



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

Belimo Energy Valve™

Dashboard



[www.belimo.ca](http://www.belimo.ca)

[luc.brochu@ca.belimo.com](mailto:luc.brochu@ca.belimo.com)



# Valeur du coût de remplacement à neuf (valeur assurable)



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

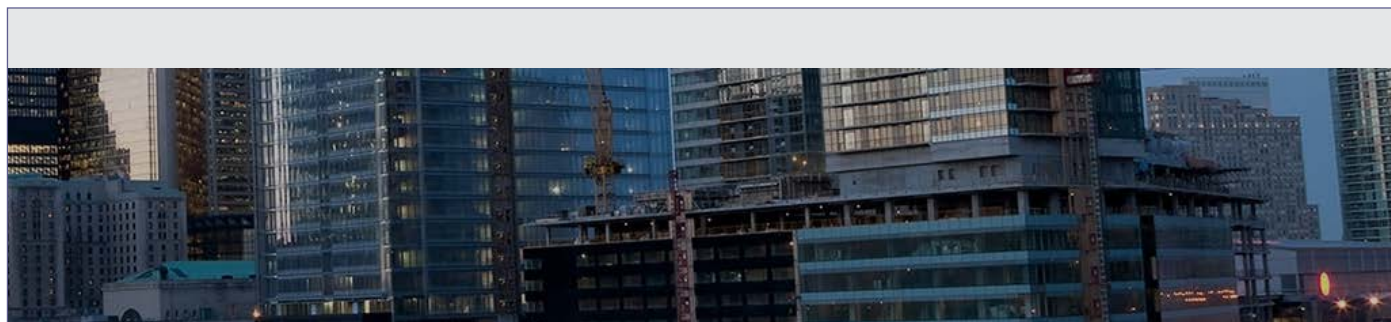
Tous les propriétaires d'immeubles doivent contracter une assurance afin de protéger leurs actifs immobiliers en cas de sinistre, total ou partiel. Les primes étant établies en fonction du montant de couverture nécessaire, ce dernier doit être déterminé avec précision. Ainsi, le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. La valeur assurable est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier. Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction ou de remplacement du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu.

Le coût de remplacement à neuf est le coût de substitution requis pour construire, aux prix courants, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux sem-

blables et modernes, selon les normes, concepts et modes d'aménagements courants. En fait, il s'agit du résultat de l'estimation du montant total d'argent qui devrait être normalement déboursé pour acquérir à l'état neuf les constructions qui font l'objet de l'évaluation, à une date déterminée et à l'endroit où elles se trouvent. Cette valeur ou coût à neuf inclut : main-d'œuvre, matériaux, honoraires professionnels, frais d'architecte et d'ingénieur, frais généraux, frais d'administration, profit de l'entrepreneur et/ou du développeur, frais de démolition et de déblayage des débris lors d'un sinistre ainsi que les taxes applicables, à moins d'indications contraires à cet effet.

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

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



Groupe  
**McINTOSH PERRY**

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

**1.888.348.8991 • [www.mcintoshperry.com](http://www.mcintoshperry.com)**

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Marie-Josée Fiset  
514 634-2020    [info@flcapital.ca](mailto:info@flcapital.ca)

*uniCondo* Montréal  
125, 21<sup>e</sup> avenue,  
Lachine (Québec)  
H8S 3T6



Pierre Beaugrand-Champagne  
514 781-2450    [gestioncyj@gmail.com](mailto:gestioncyj@gmail.com)

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



Hélène Vallerand  
450 677-0007    [info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca)

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



Glen Gagné  
514 919-3506    [glen@gestion-imhotep.ca](mailto:glen@gestion-imhotep.ca)

*uniCondo* Montréal  
746, rue Shefford  
Bromont (Québec)  
J2L 1C1

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



Richard Tadros  
514 807-2228 richardtadros@immpax.ca

Max Trusgnach  
514 807-2228 max@immpax.ca

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Québec

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



Martin Roy  
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

*uniCondo* Montréal

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



Anne-Marie Gougeon  
514 840-9710 amgougeon@gmaconsultants.ca

*uniCondo* Montréal

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



Jean Caron  
514 403-4225 info@gestionri.ca

*uniCondo* Montréal

920, rue Provost  
Lachine (Québec)  
H8S 1M9

**Groupe Conseil  
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine  
819 568-4477 pierda@videotron.ca

*uniCondo* Gatineau

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



Catherine Pépin  
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

*uniCondo* Montréal

1966 avenue Laurier Est  
Montréal (Québec)  
H2H 1B6



IMMEUBLES  
SHIBATA INC.

Takao Shibata  
514 697-9949 shibata2@securenet.net

*uniCondo* Montréal



Éric Pierre  
450 619-6174 epierre@immoplex.com

*uniCondo* Montréal

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



Léo Ziadé  
450 926-9966 leo@investgain.com  
  
Jimmy Safi  
450 926-9966 jimy@investgain.com  
  
Joëlle Ziadé  
450 926-9966 joelle@investgain.com

*uniCondo* Montréal

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



Martin Potel  
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



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

*uniCondo* Montréal

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



Michael Wilk  
514 871-0100 mwilk@gestionwilkar.com

*uniCondo* Montréal

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



Service d'entretien  
**Pro Prêt**  
Depuis 1988

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

*C'est plus que du ménage!*



[www.propret.org](http://www.propret.org)  
514-279-3627



**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

Gain d'efficacité dans la manutention de marchandise

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

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



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

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



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

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



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



## **MESSAGE IMPORTANT AUX ADMINISTRATEURS ET USAGERS DES SITES INTERNET CondoRéseau DU QUÉBEC**

CondoMarketing connaît une forte croissance de sa clientèle de syndicats de copropriété, et ce, à la grandeur de la province de Québec. Nous vous remercions donc de votre support constant et nous profitons de l'occasion pour souhaiter la plus cordiale bienvenue aux centaines de syndicats qui se sont ajoutés au cours des derniers mois.

Afin de vous offrir toujours plus, nous désirons vous informer que nous sommes à faire migrer tous les sites CondoRéseau vers une nouvelle domiciliation SÉCURISÉE **https**. Pour ce faire, l'extension « .net » du nom de domaine de votre site CondoRéseau sera remplacée par « .reseau.condos »

Ex. : <https://www.syndicat.reseau.condos>

**Vous avez des questions ou des commentaires? En tout temps, 7 jours sur 7, vous pourrez nous joindre par téléphone ou par courriel.**

---

**514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062**

---

L'équipe CondoMarketing vous souhaite une belle saison estivale.

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING



ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS



SERVICE DE GESTION COMPLÈTE  
DE PISCINES ET SPAS

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - PUBLIC  
POUR TOUT SYSTÈME DE DÉSINFECTANT

Ouverture - Fermeture

Nettoyage printanier

Entretien hebdomadaire

Changement de sable de filtration

Livraison de produits

Tests d'eau

Réparations d'équipements

**PARTOUT AU QUÉBEC**

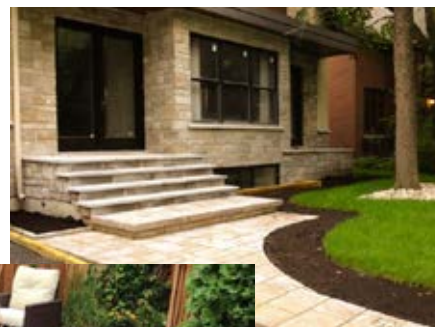
**MONTREAL**  
**RIVE-NORD / RIVE-SUD**  
**DRUMMONDVILLE**  
**LÉVIS**  
**QUÉBEC**

**1-855-5 PISCINE**  
**piscineh2pro.com**

Suivez-nous  
sur Facebook



**Pavage**  
**Terrassement**  
**Aménagement paysager**  
**Entretien**



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

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

**514 881-2444**



## Maintenance, hygiene and sanitation. Basic notions



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Whether you want to clean surfaces, objects or a facility, it is important to know some basics, in order to achieve the expected results, namely to clean, to sanitize and protect health. This article aims to address basic notions that may limit the transmission of health hazards in non-hospital settings.

First we have to determine where the infectious agents are present because of the higher risk of transmission that they represent.

- High risk surfaces and objects, including areas at risk of contact with blood, feces, other body fluids and skin such as changing tables, locker rooms, showers, toilets, sports equipment including floor mats.
- Frequently touched surfaces such as door handles, light switches and control knobs, dining tables and accessories, shared computer keyboards and mice, and toys.

Then, consider the type of surface and distinguish whether it is a porous or non-porous surface.

A non-porous surface is smooth and waterproof and to determine a proper cleaning procedure, it is necessary to distinguish if it will be in contact with food.

A porous surface is permeable and therefore cannot be disinfected. It will be cleaned or sanitized. It lets through liquids and gases and retains microorganisms. Carpets are a good example of porous surfaces. They are not recommended in rooms where there is a risk of coming into contact with blood or other biological or organic fluids.

You then have to choose the procedure to be used between cleaning, sanitizing or disinfecting. In fact, whether in our workplaces, in our private or collective residences, apartment complexes, condominium towers, educational institutions or other living environments (schools, public transport, etc.), it will likely be necessary to clean, sanitize and disinfect surfaces, objects and facilities. Hence the importance of knowing the difference between these procedures (clean, sanitize and disinfect). Here are some basic concepts for this purpose.

### Cleaning

Before going further in the basics, remember that cleaning ALWAYS cleans or disinfects.

Before cleaning, be sure to remove debris and other visible soil. Rinsing may be necessary if the surface or object is heavily soiled. Cleaning should be done with clean water and a cleaner (soap, detergent, degreaser). The choice of cleaner will depend on the task to be performed. Rinsing is recommended to eliminate residual particles that can promote the development of microorganisms.

Tools are used to facilitate and improve cleaning results. Think of mops, brushes and cleaning cloths. Color-coded microfiber towels are highly effective, helping to limit cross-contamination. We talked in more detail about the efficiency of microfibers in the previous issue (Clean to limit contamination). Avoid sponges, they quickly become infected and harbor pathogens.

### Sanitation vs. disinfection

Depending on the surface, object or room and its risk of contamination, we can choose sanitation or disinfection. Again, remember that these procedures are performed AFTER cleaning.

### Sanitation

Sanitation reduces the presence of germs to a safe level (reduction of 99.7% of bacteria or 3 log 10) without eliminating them completely. Sanitation procedures are mainly used in

the food industry (kitchen and food production). There are two sanitation procedures: chemical sanitation and thermal sanitation.

Thermal sanitation is mainly used for dishes and other objects that can be submerged. To be effective, the water temperature must reach 77°C and the immersion must last at least 30 seconds.

Chemical sanitation is done with a product. The sanitizer must be used according to the manufacturer's instructions (concentration, temperature, contact time, rinsing). It does not need to be virucidal or to be effective against fungi and molds. Standards exist for the food industry (CFIA Canadian Food Inspection Agency). Additional information on sanitizers can be found at [www.inspection.gc.ca](http://www.inspection.gc.ca)

### Disinfection

Disinfection permanently destroys or inactivates pathogens without removing spores from bacteria or fungi. It allows the reduction of 99.9997% (6 log 10) of microorganisms. It

is therefore used to eliminate the risk of contamination or in case of outbreak.

Disinfection is done with a chemical that must be recognized as a virucidal disinfectant and carry a Health Canada DIN (Drug Identification Number). The disinfectant product must be used according to the manufacturer's recommendations (concentration, temperature, contact time, rinsing).

Known disinfectants include bleach (sodium hypochlorite), quaternary ammonium products, and hydrogen peroxide. Additional information on these products can be easily found by searching the web.

It is important to distinguish between cleaning, sanitizing and disinfecting because these three procedures are implicit in all our environments. Whether in the office, at home, in our schools, in industries and businesses, we inevitably find rooms where we must clean (common areas), sanitize (kitchen) and disinfect (bathrooms and frequently touched surfaces). ○

REQ #8324-3550-12



CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

**PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE**

SERVICE

24

07

HEURES

JOURS

24

07

**RABAIS EXCLUSIFS**

CONDO MARKETING

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

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

**Tél. : 1 877 326-0606 # 4228**  
**HYDROSOLUTION.COM**



COMMUNICATION

# CondoMARKETING

**Produits et services  
pour les copropriétés du Québec**

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

*Plus, toujours plus!*

**CondoMarketing.ca**

# EXPO condo.ca

*Exposition virtuelle*

**CLASSIQUE ANNUELLE  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL  
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOS**Week-end



**ExpoCondo.ca**

# Does the building structure influence the acoustic efficiency ?

Finitec / AcoustiTECH



Achieving acoustic performance in a building depends on a combination of several factors. The structure of the building and the quality of workmanship during the installation/application of each of the materials are all elements that will influence the acoustics of each project and will provide optimal acoustic to its occupants.

## Five main acoustic principles

First of all, in order to understand the role of the various elements that make up a structure, it is necessary to understand five main acoustic principles:

- Mass
- Resilience (decoupling of materials)
- Treatment of cavities
- Sealing
- Flanking

## Influence of each material on acoustic performance

Here is the description of a typical assembly of a wood structure that will allow you to better visualize the materials described in this article:

- Floor covering (not covered in this article)
- Acoustic membrane (not covered in this article)
- Concrete slab
- Resilient material
- Wood subfloor
- Wood joists
- Acoustic insulation
- Sealing (polythene or sealer)
- Resilient channels or gypsum suspensions
- Gypsum

In addition to being a ceiling finishing material, **gypsum board** adds mass to the assembly. The use of 2 gypsum boards rather than one can offer a superior acoustic performance of 2 to 3 dB (decibels). In addition, a 5/8» thick board is preferable to the 1/2» panel. Once again, the objective is to have as much mass as possible.

The use of **resilient channels or gypsum suspensions** is one of the most influential factors for optimizing the performance of the assembly. The addition of a resilient channel improves performance by an average of 3 to 5 dB and the gypsum suspension provides an additional 3 to 5 dB to the resilient channel, which is considerably high.

The assembly must be as **sealed** as possible, because where air passes, so can sound. It is necessary to follow the mechanical principles of acoustics to soundproof the perimeter of the conduits, the openings of the built-in lights or even the passage of the electrical wiring. The openings in the ceiling and through the assembly can reduce the performance by 10 dB, which is not negligible.

For best acoustic efficiency, when using blown **acoustic insulation**, it is best to fill the cavity between the beams at least 2/3 of its height (ideally 100%). Batt acoustic insulation, meanwhile, may fill less voids compared to the blown acoustic insulation, therefore may offer less performance. However, if properly installed, it will provide equivalent efficiency.

**Wood joists** most frequently encountered are type «I» or «open web». It is the rigidity of the wood joists that contributes mainly to the acoustic performance. The choice of wood subfloor also seems to influence performance. According to some studies we have consulted, OSB panels tend to perform better and offer 1 to 2 dB and more.

It is important to **decouple** the concrete slab with a resilient material. The acoustic contribution provided by the use of a membrane under the concrete slab is major and differs according to the type of product used. According to our expertise on different structures and some studies, including the one made by FP Innovations on a mass timber structure, a membrane under the concrete slab can offer up to 10 dB, depending on the material that composes it. The standard products used under concrete slab are wood fiber («Tentest»), which would offer the weakest performance and rubber, which would offer the best performance. Moreover, in order to reduce the lateral transmission of sound (flanking), the load bearing walls should not be in contact with the floor they support.

Also, it is important to choose a **concrete** whose mechanical capacity is adapted to the weight that it will have to support. Concrete plays an important role in the mitigation of airborne noise as it is a mass addition to the assembly. The type of concrete chosen for the slab and its density have little influence on the acoustic performance of the impact noises. On the other hand, the weight of the concrete gives rigidity to the structure.

Finally, it must be understood that acoustics is a precise but not linear science. It governs rather according to a logical mathematics. That being said, we cannot add the performance of each element of an assembly to conclude a final result. Rather, it is likely to understand the importance of each material on the acoustic performance of a building to make better choices. There is no miracle product; the combination of the best solutions is the key to achieving optimal acoustic efficiency. **Do business with professionals** who will guide you through this process. ○





# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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



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



**Escompte de 7 %** applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



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



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



**Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.

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

Information : **514 968-0156**



✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**

✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.

Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**



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

Information et demande de soumission : [info@monpeintre.ca](mailto:info@monpeintre.ca) / **514.705.1245**



**Nettoyage de tapis**

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

Information : **514 725-7747** / [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)



**OFFRE EXCLUSIVE !**

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



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

# Vidéos corporatifs

## conception et réalisation

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**  
Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.



### Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

**514 380-8398** poste 26

#### OPTION 1

Tournage et montage HD  
Sans texte à l'écran  
Sans voice over (narration)  
Musique digitale

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

#### OPTION 2

Tournage et montage HD  
Avec texte à l'écran  
Sans voice over (narration)  
Musique digitale

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

#### OPTION 3

Tournage et montage HD  
Avec texte à l'écran  
Avec voice over (narration)  
Musique digitale

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

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

Information et évaluation détaillée du projet :

CondoMarketing - **514.380.8398** poste 26





# Conseillers juridiques

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

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



## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7



## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7  
[www.CondoConseils.ca](http://www.CondoConseils.ca)



## Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

Me Karl De Grandpré  
514 499-2010 kdegandpre@azranassociates.com

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

# Conseillers juridiques



Bisailon Lévesque  
& Associés inc.  
étude de notaires

## Bisailon Lévesque & Associés

Notaires, conseillers juridiques

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

252, rue Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu  
(Québec) J3B 6K9  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

Charles-Justin  
Nichols  
• Avocat •

## Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

Chianetta  
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET  
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

## Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

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

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

Consilium  
Services juridiques

## Consilium Services juridiques

Avocat

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

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)

# Conseillers juridiques



## DeBlois Avocats

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

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

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

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



## Étude J.F. Bouchard

Huissiers de justice

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

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



## Fiset Légal Avocats

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

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

1175 Bernard Ouest, Bureau 301  
Outremont (Québec) H2V 1V5  
[www.fisetlegal.com](http://www.fisetlegal.com)



## Hamel Notaire

Me Mélanie Hamel  
418 781-1764 melanie@hamelnotaire.ca

2750 chemin Sainte-Foy, bureau 215  
Québec (Québec) G1V 1V6  
[www.hamelnotaire.ca](http://www.hamelnotaire.ca)



# Conseillers juridiques



Société d'avocats

## **KSA, Société d'avocats**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



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

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

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

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
[www.langlois.ca](http://www.langlois.ca)



## **LJT Avocats**

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

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)



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

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

8065, boulevard Viau, bureau 204  
Saint-Léonard (Québec) H1R 2T2  
[www.notairemontreal.org](http://www.notairemontreal.org)



Institut de la copropriété  
du Québec

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



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

**InstitutCopropriete.ca**



**Fédération des  
copropriétaires**  
*du Québec*

**Au service  
de ses membres!**



**Inscription gratuite**  
**CoproprietairesQuebec.org**

Copropriété

# Les Jardins du Havre

Beauport (Québec)



Havre de tranquillité, bordée au sud par le fleuve St-Laurent, nichée entre la pointe ouest de l'île d'Orléans et la baie de Beauport, la Copropriété Les Jardins du Havre est constituée de deux immeubles totalisant 139 unités, qui furent construits en 1992 et 1993. L'entière gestion en est assurée par un seul conseil d'administration soit en autogestion.



Dans un souci de procurer à ses occupants une agréable qualité de vie et par la même occasion de conférer aux immeubles un aspect intemporel, les concepteurs de la copropriété ont opté pour des lignes sobres et contemporaines dont l'architecture se démarque par la disposition à angle de ses balcons, préservant ainsi l'intimité des occupants.

Aussi, pour favoriser le mieux-être de ses résidents, la copropriété est dotée de salles de conditionnement physique, d'une piscine extérieure chauffée, d'un terrain de tennis, ainsi que d'un terrain de volleyball. Elle est également située à proximité d'une piste cyclable, le Corridor du Littoral qui s'étend sur 50 kilomètres entre la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et la chute Montmorency. Sans oublier l'accès rapide aux centres de ski et de villégiature. Près des autoroutes, il est facile de se rendre dans le vieux Québec et environs en moins de 30 minutes.

Fidèle à la vocation que les instigateurs du projet ont voulu lui donner, la Copropriété Les Jardins du Havre s'avère un endroit accueillant où il fait bon vivre. ○



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ACOUSTIQUE</b>				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
<b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARPENTEURS-GÉOMÈTRES</b>				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
<b>ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
CPAI inc.	Provincial	Marc Lepage	(450) 304-3004	marc.lepage@cpai.ca
<b>ASSEMBLÉE ANNUELLE (PROCÈS-VERBAUX - ENREGISTREMENT SONORE PROFESSIONNEL LÉGAL)</b>				
Studio Xpress	Provincial	Denis Laframboise	(514) 951-1287	denis@studioexp.ca
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
BFL CANADA risques et assurances inc.	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard	(450) 471-8804 (450) 471-8804	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>AVOCATS</b>				
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010 (514) 499-2010	gazran@azranassociés.com kdegrandpre@azranassociés.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Félix B. Lebeau Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784 (418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175 (514) 277-1175	b.bourdelin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me France Deschênes Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5500 (581) 814-5505 (581) 814-5500	fdeschenes@ksalex.ca sbriere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Adèle Poirier Me Bernard Jolin	(514) 842-9512 (514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca




**5% de rabais  
additionnel  
sur nos services\***

\*Avec un contrat minimum d'un an.

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

**BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)**

Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(855) 652-3866	info@betonsurface.ca
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassociés.com
Groupe Dargis		Robert Benoît Éric Brouillette	(450) 682-1446 (450) 682-1446	robertbenoit@groupeedargis.com ericbrouillette@groupeedargis.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Perrottec inc.	Provincial	Angelo Perrotta Robert Rousseau	(514) 648-0292 (514) 805-4165	angelo@perrottec.ca robert@perrottec.com
Soconex Entrepreneur Général inc.		Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca info@soconex.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

**BOIS D'INGÉNIERIE**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard	(450) 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
---	------------	-----------------	----------------	-------------------------



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Groupe Fenestra MK calfeutrage inc.	Provincial Montréal	Aurélien Fouque Martin Kenehan	(514) 993-9223 (514) 747-5553	a.fouque@groupefenestra.com info@mkcalfeutrage.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
<b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Climatisation Hors PAir inc.	Provincial	Jean-Philippe Brunet	(514) 424-7573	climatisationhorspair@gmail.com
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
<b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)</b>				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien	(450) 623-9323	Serge@maitrecompacteur.ca
<b>COMPTABILITÉ - FISCALITÉ</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
<b>COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRÉTIÉ</b>				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Isabelle Cornaz Lise Riou	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca icornaz@cplsolutions.ca lriou@cplsolutions.ca
<b>DÉNEIGEMENT</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lctoitures.com pturcotte@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
<b>DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Emy-Luce Desgagnés Raymond Gosselin	(450) 619-7490 (450) 619-7490	emyluce.desgagnés@rgtechnilab.com raymond.gosselin@rgtechnilab.com
<b>DOMOTIQUE</b>				
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)</b>				
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
<b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Énergénia		Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
<b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Énergénia		Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>ÉLECTRICITÉ</b>				
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

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

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

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

**ENSEIGNES (SIGNALISATION)**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Enseignes Bromar (Les)	Montréal	Benoit Cardin	(450) 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com

**ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)**

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe Dargis		Robert Benoît	(450) 682-1446	robertbenoit@groupeedargis.com
		Éric Brouillette	(450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com

**ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)**

Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	(514) 293-1450	tives5ster@gmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle		alain.ratelle@jan-pro.ca
		François Carmichael	(514) 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org

**ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)**

Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle		alain.ratelle@jan-pro.ca
		François Carmichael	(514) 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org

**ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
-------------------------	----------	---------------	----------------	------------------

**ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)**

Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	(514) 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	(819) 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	BPerreault@gazmetroplus.com
		Étienne Jutras	(450) 641-1168	EJutras@gazmetroplus.com
		Service Clientèle	(866) 641-7587	info@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault	(514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca
		Guylaine Asselin	(514) 351-6666	guylaineasselin@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca

## ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault	(514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca
		Guylaine Asselin	(514) 351-6666	guylaineasselin@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	evaluation@spevaleurassurable.com

## EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)

Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca

## EXTINCTEURS PORTATIFS

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com

## FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian	(514) 994-3604 (514) 898-3042	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Ralph Abou Merhi Fernand Lemay	(514) 802-3832 (844) 841-0098	ramerhi@facadesplus.ca consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants François Dussault T.P.	Provincial Montréal	Sean Beauchemin François Dussault	(418) 880-0563 (514) 923-2694	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com info@francoisdussault.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca Sebastien.picard@eximmo.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.ceprega@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
<b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com



Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!



**Laucandrique**  
offre une gestion  
complète de petits  
et grands syndicats



**LAUCANDRIQUE**

Gestion de copropriétés

**WWW.LAUCANDRIQUE.CA**

514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA

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

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



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian	(514) 994-3604 (514) 898-3042	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Ralph Abou Merhi Fernand Lemay	(514) 802-3832 (844) 841-0098	ramerhi@facadesplus.ca consultek@CGOcabl.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.ceprega@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
<b>GICLÉURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
<b>HUISSIER DE JUSTICE</b>				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	(514) 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian	(514) 994-3604 (514) 898-3042	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Ralph Abou Merhi Fernand Lemay	(514) 802-3832 (844) 841-0098	ramerhi@facadesplus.ca consultek@CGOcabl.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.ceprega@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
<b>INSONORISATION</b>				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ON INSPECTE. INC.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	info@oninspecte.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>IRRIGATION</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	(514) 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	(819) 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheoghe.ceprega@woodplc.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@woodplc.com
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)</b>				
Maître Traceur.com	Montréal	Sylvain Bruneau	(514) 943-5859	maitretraceur@gmail.com
<b>LUMIÈRES D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>MÉDIATION - ARBITRAGE</b>				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
<b>MOISSISSURES ( DÉTECTION, TRAITEMENTS )</b>				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
<b>MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÊTRES, GRANDES OUVERTURES</b>				
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>				
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)</b>				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES</b>				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	(514) 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
<b>NETTOYAGE DE GARAGE</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Madeleine Phillion Patrice Asselin	(450) 628-6872 (450) 468-0577	mphilion@solucare.ca passelin@groupepetandem.net
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Nettoyage Multivap FJM	Montréal	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupepetandem.net
		François Rousseau	(514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com
		Jasmin Cormier	(514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com
		Marcel Rousseau	(514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
<b>NOTAIRES</b>				
Hamel NOTAIRE		Me Mélanie Hamel	(418) 781-1764	melanie@hamelnotaire.ca
<b>PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com
		Yannick Larin	(514) 268-6899	yannicklarin@toiturespme.com
<b>PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	jmproulx@monpeintre.ca
<b>PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)</b>				
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2o.ca
		Frédéric Nadon	(613) 789-4020	frederic@h2o.ca
H2pro	Provincial	Émile Parent	(418) 575-2782	edparent@piscineh2pro.com
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier	(450) 468-7378	mathieu@pspagroup.com
<b>PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
<b>PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT</b>				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PLOMBERIE</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	(514) 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	(819) 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com
<b>PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)</b>				
Portes de garage Harvey & Gaudreau	Montréal	Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com
<b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
		Jean Salvador	(855) 686-6661	j.salvador@otonomsolution.com
<b>PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE</b>				
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.ceprega@woodplc.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@woodplc.com
<b>QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart	(514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.ceprega@woodplc.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@woodplc.com
<b>RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructiontremco.com



**Services  
après sinistre**

**Dégât d'eau  
Incendie**

**Service  
d'urgence  
24/7**

 **groupe  
TANDEM.net**  
service après sinistre inc.  
**450 468-0577**

#### RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com

#### SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

#### SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
-----------------------------------	------------	----------------	----------------	------------------------------------

#### SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
-----------------------------------	------------	----------------	----------------	------------------------------------

#### SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
-----------------	----------	--------------------	----------------	----------------------------------

#### SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Groupe Dargis		Robert Benoît	(450) 682-1446	robertbenoit@groupedargis.com
		Éric Brouillette	(450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupetandem.net

#### SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)

Groupe Dargis		Robert Benoît	(450) 682-1446	robertbenoit@groupedargis.com
		Éric Brouillette	(450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupetandem.net
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	(514) 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

#### STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)

Maître Traceur.com	Montréal	Sylvain Bruneau	(514) 943-5859	maitretraceur@gmail.com
--------------------	----------	-----------------	----------------	-------------------------



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>THERMOGRAPHIE</b>				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
CONSULTOIT.CA	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
		François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca
<b>THERMOPOMPES (VENTES, SERVICE, ENTRETIEN)</b>				
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix	(514) 894-3898	catherine.nivoix@daikinapplied.com
		Steeve Langlais	(450) 674-2442	steeve.langlais@daikinapplied.com
<b>TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	jmproulx@monpeintre.ca
<b>TOITURES</b>				
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc	(514) 820-3171	mleblanc@lktoitures.com
		Patrick Turcotte	(514) 816-7628	pturcotte@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com
		Yannick Larin	(514) 268-6899	yannicklarin@toiturespme.com
<b>TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION, CERTIFICATION THERMOGRAPHIE)</b>				
CONSULTOIT.CA	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
<b>TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais	(819) 668-4993	jblais@gestiondefcor.ca
		Philippe Bouchard	(819) 699-8515	pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)</b>				
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca



# Bon été

---

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

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

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites **[www.CondoServices.net](http://www.CondoServices.net)** et **[www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca)**.

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

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

Au service de la copropriété  
T. **514.380.8398**