

# Copropriété+<sup>+</sup>

| Été 2019 |



# Copropriété+

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 Topac, Alexapro  
Benoît Allaire, ALLB  
Cinthia Coelho-Carpentier, Groupe Miro Construction  
Daniela Petrusian, Consultants Facades Plus  
Désirée Larocque, Sinopé Technologies  
Équipe AcoustiTECH  
Équipe DARGIS  
François Carmichael, Jan-Pro du Québec  
François Veilleux, Les Constructions TREMCO  
Guy-Michel Lanthier, Vertika  
Jacques Cardinal, Équipe Pro-Vert  
Jean-François Lavigne, Architecte OAQ PA LEED  
Jean Lamothe, Immoval  
Jean Lauzier, HPDG Associés  
Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau  
Jessica B. Galarneau, Nivoex  
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra  
Mario Rochefort, Consultoit.ca  
Pascal Hogue, Toitures PME  
Patrick Sévigny, PRO-SEC  
Paul Rosa, Sketch Nanotechnologies  
Stéphane Gagnon, INTO

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céleste Ferland-Lavallée  
Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques, s.n.  
Me Josiane Corbin, Fiset Légal  
Me Mélanie Hamel, notaire (LLB, DDN)  
Me Simon Oliva, Fiset Légal  
Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats  
Me Victoria Lemieux-Brown, Langlois avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

# Sommaire

|   |       |
|---|-------|
| Mot de l'éditeur .....  | 4     |
| Registres de copropriété .....  | 6 à 8 |
| LOI 141 - Copropriétaires : êtes-vous prêt à vous y conformer ?   |       |
| Au meilleur prix ? .....  | 9-10  |
| Assurances, article 1074.2 c.c.q, projet de loi 16...   |       |
| Où en sommes-nous avec la réforme du droit de la Copropriété ? ..12 à 24                                  |       |
| Le projet de loi 16 : pour mieux protéger votre investissement ! ..26-27                                  |       |
| Votre voisin fume de la marijuana ? Comment protéger votre condo ... 29                                   |       |
| Coût de remplacement versus coût de reconstruction ..31-32  |       |
| Vos bâtiments sont-ils sécuritaires pour les travailleurs en hauteur ? ..34-35                            |       |
| Au cœur du maintien d'actif immobilier : les règles de l'art ..37 à 39                                    |       |
| Les obligations et responsabilités du conseil d'administration et du syndicat d'une copropriété ..41 à 43 |       |
| Remise des prix CondoLys 2019 ..45  |       |
| Classique annuelle de la copropriété 2019 ..46 à 48   |       |
| ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2019-2020 ..50 à 53  |       |
| La location résidentielle en copropriété ..55-56  |       |
| CondoConseils, les avantages d'être membre ..58-59  |       |
| Bâtiment : utiliser les IMAGES pour mieux communiquer le savoir-faire ..61                                |       |
| Maintien d'actifs ..63-64   |       |
| Protection contre les dégâts d'eau : Sedna, gagnante sur toute la ligne ..66-67                           |       |
| Inspection par thermographie ..69   |       |
| Entretien des tapis ..71-72   |       |
| Six types de planchers : où les installer et comment les insonoriser .. 74-75                             |       |
| Entretien estival de vos immeubles ! ..77   |       |
| Pourquoi le nettoyage des tapis et meubles « à sec » est-il si important ? ..79-80                        |       |
| Augmentation de la performance air/eau des fenêtres existantes ..82                                       |       |
| Parlons sécurité, parlons d'ancrage et de ligne de vie ..84   |       |
| L'importance de bien entretenir vos pelouses ..86-87  |       |
| Reconnaitre et éliminer les moisissures dans les bâtiments ..89   |       |
| Pourquoi choisir l'enduit thermique plutôt qu'une teinte ou une pellicule pour vos fenêtres ? ..91-92     |       |
| Vos portes de garage ont besoin d'attention ! ..93  |       |
| L'inspection sommaire de son bâtiment au fil des saisons : nécessaire et à la portée de tous ..95         |       |
| La sécurité est l'affaire de tous ..97  |       |
| Ne vous enfargez pas dans les fleurs du TAPIS ..99  |       |
| Why is a Thermal Coating a Better Option Than Window Films and Tints ? ..101-102                          |       |
| Carpet care Key ..104-105   |       |
| La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo ..107 à 109                                       |       |
| CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT ..110  |       |
| ÉconoRéseau - programme d'escomptes ..112-113   |       |
| Conseillers juridiques ..115 à 118  |       |
| Copropriété Le Clos du Faucon, Saint-Sauveur ..120 à 121  |       |
| Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités ..123 à 140  |       |



Réalisons vos idées<sup>MC</sup>

## Un programme financier exclusif aux syndicats de copropriété



Que ce soit pour gérer efficacement les frais mensuels de copropriété, optimiser la croissance de votre fonds de prévoyance ou pour financer des travaux majeurs, la Banque Nationale vous accompagne et vous simplifie la vie!

Demandez conseil à nos experts  
pour connaître tous les détails de notre offre.  
**1 844 394-4494 | bnc.ca**

# Mot de l'éditeur

## COLLOQUE PRINTANIER ET PRIX CONDOLYS 2019

Notre colloque printanier 2019 affichait plus que complet le samedi 27 avril dernier à Laval. En effet, près de 400 participants se sont déplacés afin d'assister à des conférences d'actualité. De plus, lors de cet événement, nous avons remis les prix Condolys pour une troisième année à des administrateurs qui étaient très heureux de voir leur syndicat de copropriété remporter une de ces prestigieuses récompenses. Bravo aux gagnants et félicitations à tous les syndicats qui ont présenté leurs candidatures !

## CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ

Le lundi 12 août prochain, notre Classique annuelle de golf affichera à nouveau complet et nous aurons le plaisir d'accueillir une centaine d'administrateurs et de fournisseur accrédités dans le cadre de cette journée plus que conviviale. Nous profitons de l'occasion pour remercier nos nombreux commanditaires qui permettent de perpétuer d'année en année cette belle journée de plaisir et de réseautage.

## SITES CONDORÉSEAU

Avec l'apport de plusieurs centaines de nouveaux syndicats membres, nos sites CondoRéseau connaissent une popularité inégalée. En effet, avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions législatives, votre site Internet personnalisé vous permet de maintenir à jour rapidement le registre de votre syndicat. De plus, nous travaillons actuellement avec notre équipe de programmeurs et d'infographistes à améliorer la présentation graphique de tous nos sites.

## MAGAZINE COPROPRIÉTÉ PLUS

Nous recevons énormément de félicitations de votre part suite à la mise en service de notre outil de recherche qui vous permet dorénavant d'accéder rapidement à plus de 1 000 articles parus dans les différentes éditions de notre magazine Copropriété Plus. Soyez assuré que nous déployons tous les efforts nécessaires pour améliorer de façon continue nos produits et services, et ce, avec l'objectif bien arrêté de vous simplifier la vie dans la gestion quotidienne de votre syndicat de copropriété.

## COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Le samedi 9 novembre prochain, nous aurons le plaisir de vous accueillir à nouveau au Château Royal à Laval dans le cadre de notre Colloque annuel de la copropriété. Au moment d'écrire ces lignes, nous étions dans l'attente de l'adoption du projet de loi 16. La thématique de ce colloque portera donc principalement sur ces nouveaux changements législatifs qui auront un grand impact sur les syndicats de copropriété du Québec. De plus, la Banque Nationale nous présentera en primeur un nouvel outil de financement pouvant vous aider à réaliser vos grands travaux.

Bon et bel été 2019 !



Guy Thouin  
Président et éditeur

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

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

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

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

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



Ensemble, réalisons vos  
projets en copropriété!



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



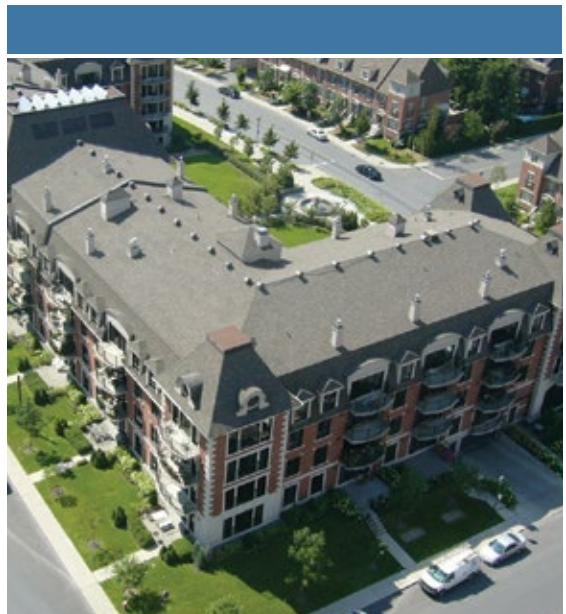
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

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



**Régions desservies :**

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

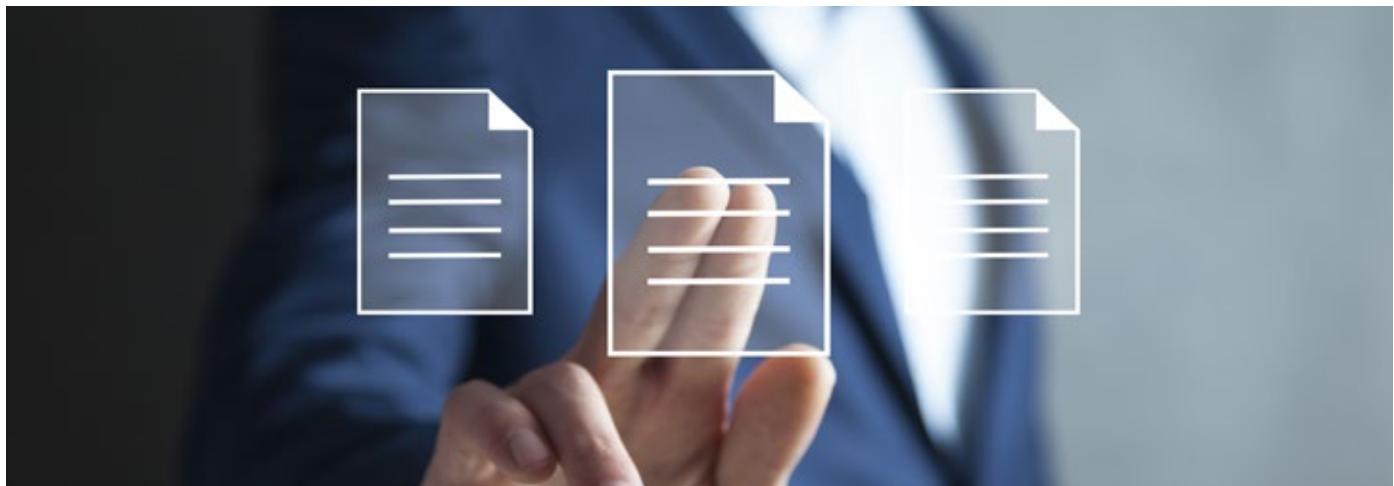




Par Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques, s.n.  
et Me Céleste Ferland-Lavallée

# Registres de copropriété

La plupart des petits syndicats de copropriété n'ont pas de registre de copropriété ou en ont un incomplet. Pourtant, tout syndicat de copropriété a l'obligation légale de tenir à la disposition des copropriétaires certains registres et certains documents concernant la copropriété. De plus, une bonne organisation des documents facilite la gestion de la copropriété, la continuité entre les mandats des administrateurs ainsi que les procédures légales.



## Tenue des registres

L'article 1070 du Code civil du Québec (ci-après « CcQ ») énonce quels documents doivent être mis à la disposition des copropriétaires. Nous insisterons sur certains documents pour lesquels nous croyons pertinent de se pencher plus en détail.

« Art. 1070 CcQ : Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire (1), les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration (2), ainsi que les états financiers (3).

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété (4), les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat (5). »

Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables (6). Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. »

### (1) Nom et adresse de chaque copropriétaire et locataire

Le syndicat a l'obligation de tenir un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et locataire. Chaque année, les administrateurs devraient s'assurer que ces informations sont à jour.

### (2) Procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et réunions du conseil d'administration

Les procès-verbaux ne sont pas des transcriptions sténo-

graphiques dans lesquelles chaque parole prononcée en assemblée doit être rapportée. Les procès-verbaux doivent plutôt contenir les résultats des votes et les informations importantes soulevées à chaque point de l'ordre du jour. Il est important que les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires fassent état de ces renseignements, car tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée<sup>1</sup>. Le procès-verbal pourra alors servir de preuve sur la manière dont la décision a été adoptée.

C'est également important pour les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration. En effet, les administrateurs peuvent engager leur responsabilité s'ils ne respectent leurs devoirs. Ainsi, un administrateur qui n'est pas en accord avec une décision prise à la majorité par les autres administrateurs peut faire inscrire sa dissidence au procès-verbal. Cela pourra le protéger si par exemple, la décision n'a pas été prise dans l'intérêt de la copropriété. De plus, un administrateur doit se retirer de la prise de décisions s'il croit être en conflit d'intérêts et il devrait voir à ce que cela soit inscrit au procès-verbal du conseil d'administration.

### (3) États financiers

L'article 1087 C.c.Q. prévoit que l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, entre autres, du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé et de l'état des dettes et créances. Ces documents font partie des états financiers<sup>2</sup>.

### (4) Déclaration de copropriété

Le syndicat doit mettre à la disposition des copropriétaires l'entièreté de la déclaration de copropriété, soit l'acte constitutif, le règlement et l'état description des fractions<sup>3</sup>. Il doit aussi mettre à leur disposition les modifications qui sont faites à la déclaration, ce qui inclut tous les règlements adoptés.

### (5) Tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat

Le *Code civil du Québec* prévoit également que le syndicat

<sup>1</sup> CcQ, art. 1103

<sup>2</sup> Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominium Les Châtelets, 2008 QCCS 2507

<sup>3</sup> CcQ, art. 1052



**GESTION  
IMMOBILIÈRE**

**ÉVALUATION  
IMMOBILIÈRE**

**514 840-9710**  
**gmaconsultants.ca**

doit tenir à la disposition des copropriétaires tous les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Par exemple, on peut penser aux expertises concernant des vices de construction des parties communes<sup>4</sup>, les estimés des coûts des travaux de réfection, les documents d'appel d'offres, les soumissions reçues, etc.

Néanmoins, ce ne sont pas tous les documents relatifs à l'immeuble et au syndicat qui peuvent être mis à la portée des copropriétaires. Certains documents, notamment en raison de leur caractère confidentiel ou personnel, ne sont accessibles qu'aux administrateurs afin de remplir leur mandat. Par exemple, on a jugé que les copropriétaires ne peuvent pas avoir accès à l'état détaillé des revenus et dépenses des livres de comptabilité<sup>5</sup>.

## (6) Description des améliorations faites aux parties privatives

Depuis le 13 décembre 2018, les copropriétés divisées établies à compter du 13 juin 2018 doivent tenir à la disposition des copropriétaires une description détaillée des parties privatives. Pour les autres copropriétés divisées, cette obligation entrera en vigueur le 13 juin 2020<sup>6</sup>. Le but de cette démarche est de pouvoir identifier les améliorations apportées par les copropriétaires à leur unité. Il est très important pour le syndicat de se doter d'un tel registre car autrement, certaines améliorations pourraient ne pas être couvertes par les assureurs en cas de sinistre.

Outre les documents que le syndicat doit obligatoirement tenir à la disposition des copropriétaires, nous conseillons de conserver tous les documents relatifs à la copropriété, comme la déclaration d'immatriculation au *Registre des entreprises du Québec* et les mises à jour, un registre des administrateurs, un registre des animaux, un registre des clés, etc.

## Consultation des registres

Les registres et les documents prévus à l'article 1070 CcQ appartiennent au syndicat et les copropriétaires doivent y avoir accès<sup>7</sup>. Les copropriétaires ont également droit à des copies de ces documents sur paiement de frais raisonnables<sup>8</sup>.

Cependant, comme nous l'avons expliqué, les copropriétaires ne peuvent pas avoir accès à tous les documents concernant la copropriété. En effet, il existe une différence entre le niveau d'accès aux documents et aux renseignements des administrateurs du syndicat et des autres copropriétaires, notamment pour des questions de confidentialité<sup>9</sup>. Nous conseillons donc la création d'un registre distinct contenant les informations accessibles uniquement les administrateurs, par exemple la documentation provenant d'institutions financières ou les polices d'assurance personnelles des copropriétaires.

Pour terminer, certaines déclarations de copropriété prévoient une procédure à suivre lorsqu'un copropriétaire désire consulter les registres. Nous recommandons d'adopter un règlement à ce sujet afin d'éviter toute problématique. ○

<sup>4</sup> Gauvin c. Syndicat de la copropriété les Terrasses Monaco, (C.S., 2008-11-20), 2008 QCCS 5850

<sup>5</sup> Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominium Les Châtelets, 2008 QCCS 2507

<sup>6</sup> Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, art. 814 2°

<sup>7</sup> CcQ, art. 342

<sup>8</sup> Gauvin c. Syndicat de la copropriété les Terrasses Monaco, 2008 QCCS 5850

<sup>9</sup> Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles, 2008 QCCS 6215, par. 16

**LK TOITURES** 450 437-4118  
LKTOITURES.COM

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

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

DES SERVICES SUPERIEURS  
DEPUIS 1997

# LOI 141

## Copropriétaires : êtes-vous prêt à vous y conformer ? Au meilleur prix ?



Par Jean Lauzier  
Évaluateur Agréé, HPDG Associés inc.

Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la Loi visant principalement à améliorer l'en-cadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (anciennement le « projet de loi 141 »).

Cette loi vient modifier plusieurs articles du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), notamment les deux suivants :

1. Article 1073 C.c.Q : **Valeur de reconstruction et évaluation professionnelle**
2. Article 1070 et 1106.1 C.c.Q : **Création de fiches descriptives des unités de référence**

### Valeur de reconstruction et évaluation professionnelle

Depuis l'adoption de la loi, le syndicat a déjà l'obligation de souscrire une assurance correspondant à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

La nouvelle version de l'article 1073 C.c.Q. encadre cette pratique en obligeant les syndicats à engager un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement pour exécuter l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble. De plus, la valeur de reconstruction devra inclure les taxes, les frais de déblai et les honoraires des différents professionnels agissant dans le cadre de la reconstruction. Une copie de l'évaluation devra être remise à l'assureur qui couvre l'immeuble.

L'article exigera également une mise à jour de l'évaluation professionnelle tous les cinq ans. Ces mises à jour devront être transmises aux assureurs afin d'indexer le coût de reconstruction à sa valeur réelle.

*Les modifications entreront en vigueur 12 mois après l'adoption d'un règlement ou au plus tard le 13 décembre 2020.*

## Création de fiches descriptives des unités de référence

Pour les copropriétés établies à compter du 13 juin 2018, le syndicat devra tenir à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables.

Pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018, cette obligation n'est pas encore entrée en vigueur. Afin de prévenir que les parties privatives soient réputées être une « unité de référence » incluant les améliorations apportées par le copropriétaire, il est important de mettre à la disposition des copropriétaires une description des « unités de référence ».

Cette nouvelle disposition pourrait compromettre, si non intégrée adéquatement par le syndicat, la justesse relative à la bonne couverture requise pour les assurances de l'immeuble. Ainsi, sans description précise des unités de référence, toutes les améliorations locatives apportées aux parties privatives depuis l'origine de l'immeuble pourraient être considérées dans le coût de reconstruction, donc éliminées du coût global assurable et du coût de couverture supplémentaire que le copropriétaire doit ajouter à sa police d'assurance personnelle pour les améliorations qui ne sont pas incluses à la description de son unité de référence. Il est donc essentiel pour les syndicats d'établir rapidement les fiches techniques décrivant les principales unités de référence. Le nouvel article 1106.1C.c.Q., impose au promoteur de fournir au syndicat la description des parties privatives à l'assemblée extraordinaire (assemblée de transition). Pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018, celle obligation entrera en vigueur le 13 juin 2020.

Ce qu'il faut retenir de cet article, c'est que tout ajout aux parties privatives non décrites par une fiche descriptive seront

réputées ne pas avoir existé en dehors de celles incluses dans la fiche descriptive des unités de références dressées par le syndicat ou par le promoteur. Advenant un sinistre, la compagnie d'assurance n'aura aucune obligation de rembourser ces ajouts sans une description précise de ces ajouts dans la fiche descriptive de l'unité et cela en relation avec la description des unités de référence.

**Voici donc quelques conseils pour minimiser les pertes et les coûts d'entrée en vigueur des règlements de la nouvelle loi :**

### **Conseil #1 :**

Ne pas attendre le dépôt du règlement avant de rechercher un professionnel en mesure d'établir la valeur de reconstruction de la copropriété et la rédaction des fiches descriptives des unités privatives de référence et des copropriétés ayant fait des modifications par rapport aux unités de références. Il est clair qu'une grande demande de ces services provoquera une augmentation des prix des professionnels pouvant faire le travail. Il est donc important de vérifier si un rapport d'évaluation a déjà été produit et quand. Négociez et retenez les services d'un professionnel même si le contrat n'est exécutable que dans une année. Cela vous permettra de mieux planifier cette activité et de minimiser les coûts pour ces rapports.

### **Conseil #2 :**

Choisir un professionnel reconnu ayant l'expertise nécessaire. En ce qui concerne la valeur de reconstruction, les évaluateurs agrés sont bien placés pour en établir la valeur, car ils le font déjà depuis de nombreuses années. L'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec est le seul ordre à exiger de ses membres un contenu précis suivant des règles d'exécutions pour le calcul de la valeur de reconstruction de l'édifice. En ce qui concerne l'établissement des fiches descriptives, les bureaux d'évaluations qui emploient notamment des Technologues Professionnels et autres évaluateurs sont habitués à faire la description des unités de copropriétés dans les valeurs assurables et dans l'établissement des valeurs marchandes qui lui sont confiées. Veuillez-vous assurer qu'ils possèdent les fiches descriptives adéquates et le personnel qualifié pour les remplir. Encore là, mieux vaut s'y prendre d'avance pour s'assurer de retenir les services de professionnels au meilleur coût possible. ○



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)





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

## Assurances, article 1074.2 c.c.q, projet de loi 16... Où en sommes-nous avec la réforme du droit de la Copropriété ?

Dans les éditions précédentes de la chronique Point de Mire, je vous ai entretenus sur le Projet de loi 141<sup>1</sup> qui fut adopté le 13 juin 2018 et dont les dispositions sont entrées en vigueur le 13 décembre dernier<sup>2</sup>.

Pour le moment, les changements se font surtout sentir en matière d'assurances de copropriété. Tout syndicat ayant, depuis cette date, subi un sinistre découlant du fait d'un copropriétaire et/ou de ses biens, ou de ceux d'un occupant de son unité en sait quelque chose.

### L'article 1074.2 C.c.Q. et le recouvrement des franchises d'assurance

On se souviendra qu'avant le 13 décembre 2018, le syndicat avait l'obligation de dénoncer et de présenter une réclamation à son assureur en cas de sinistre.<sup>3</sup>

Quoique l'obligation de dénonciation du syndicat subsiste, ce dernier, depuis cette date, est autorisé à se prévaloir, ou pas, de sa couverture assurance de biens. C'est donc dire qu'il peut choisir de ne pas présenter de réclamation à son assureur.

<sup>1</sup> « Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières »

<sup>2</sup> Certaines dispositions n'entreront en vigueur que postérieurement, à des dates et échéances variées, en fonction des « règlements » que le gouvernement rédigera et adoptera en application de ces dispositions. Le gouvernement s'est donné jusqu'au 13 juin 2020 pour publier les « règlements ». Conséquemment, certaines dispositions de la Loi pourraient n'entrer en vigueur qu'en mars 2022.

<sup>3</sup> Art. 2474 C.c.Q., Nadkarni c. SDC du 2237 Madison, 2014 QCCS 6231, SDC Verrières VI c. Maddalon, 2018 QCCS 2312.

Toutefois, aux termes des dispositions du nouvel article 1074.1 C.c.Q., si le syndicat choisit de ne pas se prévaloir de son assurance :

- il devra voir avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés (parties privatives et communes) ; et
- il ne pourra poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance, à savoir : un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire, une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

Concernant les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises d'assurance et/ou pour la réparation du préjudice occasionné aux biens, les dispositions du nouvel article 1074.2 C.c.Q. prévoient ce qui suit :

*« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute. »*

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. »* [nos soulignés]

Les conséquences concrètes de l'entrée en vigueur de cet article n'ont pas tardé à se faire sentir sur le terrain, et si certains syndicats n'avaient pas réalisé l'ampleur du changement apporté, ils en réalisent tristement les très lourdes conséquences dès le premier sinistre causé par un copropriétaire, un de ses biens ou animaux, ou encore par un occupant de son unité.

Depuis le 13 décembre 2018, l'interprétation et l'application que font les assureurs des copropriétaires de cette nouvelle disposition font en sorte que toutes les réclamations des syndicats de copropriété pour le remboursement d'une franchise d'assurance ou celles des sommes engagées pour la

réparation du préjudice occasionné aux biens<sup>4</sup> sont systématiquement refusées, à moins que le syndicat soit en mesure de prouver une « faute » de leur assuré, le copropriétaire.

Le réflexe presque naturel des syndicats est de répondre que ce n'est pas tellement grave parce que leur déclaration de copropriété contient une ou des dispositions de présomption de responsabilité qui font en sorte que le copropriétaire est tenu responsable des conséquences dommageables résultant de son fait ou de sa faute et/ou celle d'un bien dont il est légalement responsable. Il en est de même pour les dommages causés par son locataire ou l'occupant de son unité.

Or, le dernier alinéa de l'article 1074.2 C.c.Q. prévoit que de telles dispositions de présomption de responsabilité sont, depuis, **réputées non écrites**, ce qui fait en sorte que depuis cette date, les syndicats ont l'obligation et le fardeau de prouver la faute du copropriétaire s'ils veulent pouvoir recouvrer les montants déboursés pour la franchise d'assurance ou la réparation du préjudice aux biens.

Nous conviendrons tous que ce n'est pas chose facile pour le syndicat de faire une telle preuve de faute. D'une part, il est plutôt rare que le syndicat et/ou le conseil d'administration et/ou un administrateur soient présents au moment et sur le lieu où se produit, où débute un sinistre. Le syndicat, avec ou sans le concours de son propre assureur, n'interviendra qu'au moment où le copropriétaire ou l'occupant de l'unité, quand ce n'est pas le copropriétaire de l'étage en dessous, l'aviseront de l'événement.

Entre le déclenchement de l'événement et la connaissance et l'intervention du syndicat, il peut s'écouler un temps précieux ; mais surtout, des indices ou des informations essentielles pour la suite du traitement du volet « *administratif et judiciaire*<sup>5</sup> » du dossier de réclamation peuvent se perdre.

Est-ce à dire que dorénavant, afin d'être en mesure de pouvoir se faire rembourser sa franchise, le syndicat devrait immédiatement mandater un expert en sinistres, aussitôt qu'il est informé d'un événement, d'un sinistre, et ce afin que celui-ci fasse enquête et recueille tous les indices, informations et éléments de preuve qui lui permettront de déterminer l'origine

<sup>4</sup> Lorsque le montant de la perte est inférieur à celui de la franchise d'assurance.

<sup>5</sup> Dont le recouvrement de la franchise d'assurance



# 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)

ou la cause exacte du sinistre dans le but, ultimement, d'augmenter les chances du syndicat de pouvoir faire la preuve de la faute du copropriétaire ? À quels coûts ? Est-ce que les coûts de la détermination de la cause réelle du sinistre et de l'identification du responsable ne risquent pas, en fin de course, de rendre vain ou peu utile l'exercice de recouvrement du montant de la franchise d'assurance ?

Et même en ce faisant, il peut arriver que l'opinion d'un expert en sinistres soit à l'opposé de celle d'un autre expert en sinistres. Une fois de plus, dans un tel cas, c'est le syndicat qui devra faire la preuve, par prépondérance, que c'est l'opinion de son expert en sinistres qui est celle à retenir, et que le sinistre origine bel et bien d'un comportement fautif du copropriétaire.

De par l'interprétation et l'application qui est faite de l'article 1074.2 C.c.Q., est d'emblée écarté le recouvrement d'une franchise d'assurance encourue en raison d'un sinistre émanant d'une unité occupée par un locataire ou un tiers occupant : le copropriétaire ne demeurant pas sur place, il sera plutôt difficile de prétendre et de prouver, avec succès, qu'il ait pu commettre une faute qui a occasionné lesdits dommages.

Mais il y a pire. La plupart du temps, on écarte également le recouvrement de la franchise d'assurance pour un dommage occasionné par l'animal du copropriétaire. Ainsi, si le minou a fait ses besoins un peu partout dans l'unité, causant des dommages aux parties communes et aux unités adjacentes, c'est probablement parce qu'il est a des problèmes de santé. Le fait qu'il puisse être malade ou âgé ne constitue pas une faute du copropriétaire. Serait-on rendus à exiger du syndicat, afin de pouvoir recouvrer sa franchise d'assurance de 25 000.00\$, qu'il fasse réaliser une expertise médicale sur le chat ? Parce qu'ultimement, le fardeau de prouver la faute incombe au syndicat. Comment le syndicat fera-t-il la preuve d'une faute du copropriétaire dans la garde de son animal ?

La situation est la même pour les dommages occasionnés par les biens. Que la perte origine du lave-vaisselle, du distributeur à glaçons du congélateur, du réservoir d'eau chaude, du cabinet de toilette, il faudra que le syndicat prouve une faute du copropriétaire dans la garde et l'entretien de son bien pour qu'il puisse être indemnisé pour sa franchise d'assurance par l'assureur de celui-ci.

Les refus sont systématiques et les dossiers de réclamation de franchise d'assurances s'empilent sur les bureaux des avocats. La situation est à ce point ridicule, et disons-le, navrante, que des syndicats sont obligés de mandater un avocat(e) pour la préparation et la signification d'une mise en demeure à leur copropriétaire, à la connaissance, voire à la demande de celui-ci, et ce uniquement afin de faire bouger son assureur qui, nonobstant son aveu de responsabilité, refuse et/ou néglige quand même de rembourser la franchise d'assurance au syndicat, obligeant ainsi l'ensemble des autres copropriétaires non concernés d'encourir des honoraires professionnels inutilement !

Pendant ce temps, le syndicat ne peut attendre. Il n'a pas le choix : il doit faire exécuter les travaux de réparation du bien, les dispositions de l'article 1074.1 C.c.Q. le lui imposent.

Depuis le 13 décembre 2018, les syndicats sont en quelque sorte devenus leurs propres assureurs. Ils devront prévoir des montants suffisants pour être en mesure de pouvoir assumer la ou les franchises d'assurance ou les coûts des travaux de remise en état des parties privatives et communes affectées par un ou des sinistres, et ce jusqu'à un éventuel recouvrement de ces montants ; ils devront faire réaliser les travaux de remise en état sans tarder ; ils devront la plupart du temps se résoudre à intenter des procédures judiciaires afin de tenter de convaincre un tribunal de la responsabilité du copropriétaire assuré pour les dommages subis, afin de pouvoir éventuellement récupérer le(s) montant(s) des franchises.

La majorité des franchises d'assurance étant inférieures à 85 000.00 \$, montant maximum du seuil de compétence de la Cour du Québec, la plupart des dossiers de réclamation seront présentés devant cette instance.

Or, dans le district de Montréal, le délai pour être entendu présentement varie entre 16 et 18 mois. Être « entendu » ne signifie pas obtenir un jugement, ce qui peut représenter quelques semaines, voire quelques mois de plus. Être « entendu » n'équivaut pas à recevoir le remboursement demandé ou faire exécuter le jugement qui pourrait avoir été rendu en faveur du syndicat.

Conséquemment, il peut facilement s'écouler 1 an et demi à 2 ans avant que le syndicat puisse éventuellement pouvoir

recouvrer le montant de sa franchise d'assurance. Pendant ce temps, combien de franchises d'assurance le syndicat aura-t-il dû assumer à même ses propres fonds? Quel montant doit-il prévoir annuellement afin d'être en mesure de faire face aux effets négatifs de cette modification législative et/ou de l'interprétation qui en est faite par les assureurs ? Combien de cotisations spéciales seront nécessaires afin de garnir ces fonds ?

La réalité étant ce qu'elle est, depuis le 13 décembre 2018, certains syndicats en sont à leur 3<sup>ème</sup>, certains à leur 4<sup>ème</sup> sinistre, avec une franchise d'assurance de 25 000.00 \$. C'est donc dire qu'en moins d'un an, ces syndicats ont assumé 75 000.00 \$, 100 000.00 \$ à même les fonds des copropriétaires pour des franchises d'assurance qui, avant le 13 décembre 2018, auraient été assumées par le copropriétaire responsable et/ou son propre assureur.

Si leur tendance se maintient, à ce rythme-là, le temps que la première réclamation de ces syndicats ait été entendue par un tribunal, ils auront dû débourser entre 150 000.00 \$ à 200 000.00 \$ uniquement pour les franchises d'assurance ou pour des travaux de remise en état dont le montant est inférieur à leur franchise d'assurance.

**Ce sont des conséquences très lourdes et financières très graves, et il est inconcevable que le législateur ait pu souhaiter ou qu'il ait voulu un tel résultat, de telles conséquences pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires du Québec.**

Il est tout aussi difficile de concevoir que le législateur ait volontairement décidé de déresponsabiliser les copropriétaires, individuellement, pour, en lieu et place, faire supporter un fardeau supplémentaire important à la collectivité des copropriétaires et à l'assureur du syndicat, et ce alors que les syndicats ont redoublé d'efforts dans les dernières années afin de responsabiliser leurs copropriétaires, afin de les informer adéquatement sur leurs obligations, afin de les sensibiliser à la diligence, la prudence et la vigilance nécessaire afin de réduire le nombre de réclamations d'assurance et, par conséquent, réduire la prime d'assurance et les franchises.

Le déséquilibre des responsabilités créé par l'interprétation et l'application des dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q., ne



**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)

peut, en toute logique, être l'effet désiré par le législateur, d'autant plus que le recouvrement des franchises d'assurance n'était pas un grand problème en soi jusqu'en décembre dernier. Par l'adoption de cet article, le législateur n'a pas réglé un problème : il en a créé un majeur.

Dans un contexte social d'engorgement du système judiciaire et de souci et questionnement en lien avec l'accès à la justice, l'intention du législateur était-elle d'encombrer les rôles de la Cour du Québec de réclamations judiciaires pour le remboursement des franchises d'assurance ? Personnellement, j'en doute.

Bien sûr, il existe des modes alternatifs de règlement de différend. On n'a qu'à penser à la médiation et à l'arbitrage, modes de résolution de conflits souvent prévus dans les déclarations de copropriété ou auxquels les parties font appel pour régler leur différend en cas d'absence de clause à ce sujet. Quoique ces modes de résolution de conflits soient de plus en plus utilisés en copropriété vu l'efficacité et la rapidité du processus, il ne faut pas oublier qu'ils ne lient que le syndicat et le copropriétaire.

En l'absence d'un consentement exprès de sa part à cet égard, l'assureur du copropriétaire n'est pas lié par la clause compromissoire<sup>6</sup> contenue dans les déclarations de copropriété, et donc pas obligé de participer à un tel processus.

Mais il y a plus. **Le législateur ne parlant pas pour rien dire, comment concilier le fait qu'il ait prévu que les copropriétaires aient dorénavant l'obligation de contracter une assurance pour leur responsabilité civile alors que de l'autre côté, si l'interprétation et l'application que font les assureurs de l'article 1074.2 C.c.Q. est bonne, une telle assurance ne servirait pratiquement plus compte tenu du refus systématique des réclamations présentées à cet égard ?**

Lorsque cette disposition entrera en vigueur, les copropriétaires se trouveront donc à payer :

1. leur quote-part de la prime d'assurance du syndicat (ce qui était le cas avant le 13 décembre 2018) ;
2. leur quote-part des franchises d'assurances du syndicat ou du coût des travaux de remise en état lorsqu'ils sont inférieurs au montant de la franchise d'assurance (ce qui n'était pas le cas avant le 13 décembre 2018) ;
3. leur prime d'assurance (ce qui n'était pas le cas avant l'entrée en vigueur à venir de la disposition à ce sujet, sauf pour les syndicats où la déclaration de copropriété prévoyait déjà une telle obligation).

Dans un contexte où leurs assureurs seront de plus en plus sollicités et que la répartition des indemnisations entre les assureurs du syndicat et ceux des copropriétaires est totalement déséquilibrée, les syndicats de copropriété [lire l'ensemble des copropriétaires] semblent avoir été pris en otage.

D'un côté, l'interprétation qui est faite par les assureurs des copropriétaires des dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q. leur impose un fardeau financier inattendu et soudain, un fardeau ni annoncé, ni planifié. De l'autre côté, les dispositions prévues par le législateur quant à la définition de ce que constitue une « franchise raisonnable » (dispositions qui devraient entrer en vigueur dans les prochains mois) auront inévitablement comme conséquence de faire augmenter les primes d'assurance des syndicats.

Devant ce constat déplorable et disons-le, désolant, les voix de plusieurs intervenants du milieu de la copropriété<sup>7</sup> se sont jointes afin de sensibiliser la Ministre des affaires municipales et de l'Habitation à cet enjeu d'une grande importance et à ses conséquences financières graves, et **lui demander, en collaboration avec son collègue, le Ministre des Finances, d'intervenir et de modifier l'article 1074.2 C.c.Q., ou d'en préciser son interprétation et son application concrète, et ce afin que les dispositions existantes des déclarations de copropriété prévoyant la présomption de responsabilité du copropriétaire puissent continuer de trouver application, et que les copropriétaires, individuellement, soient présumés responsables « de facto » des conséquences**

<sup>6</sup> Clause de médiation et d'arbitrage obligatoires contenue dans bon nombre de déclarations de copropriété.

<sup>7</sup> Plus d'une vingtaine de firmes de gestion, de firmes d'avocats et de courtiers d'assurance.

# 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)





## PointdeMire

**dommageables causés par leur fait ou leur faute, et/ou celle d'un animal et/ou d'un bien dont ils sont légalement responsables, ou par le fait ou la faute d'un occupant de leur unité, d'un invité, etc. et que les syndicats de copropriété soient indemnisés par les assureurs de ces copropriétaires, comme c'était le cas avant le 13 décembre 2018.**

Une pétition à ce sujet fut mise en ligne<sup>8</sup>. Au moment des consultations sur le projet de loi 16, elle avait recueilli la signature de près de 3 000 copropriétaires.

Il va sans dire que c'est un dossier que je suivrai de près pour vous à la reprise des travaux parlementaires. J'aurai certainement l'occasion de vous en reparler cet automne.

En même temps que s'organisait la démarche de sensibilisation concernant l'article 1074.2 C.c.Q., le Projet de loi 16 intitulé « *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* » fut présenté par la Ministre des affaires municipales et de l'habitation.

Ce Projet de loi est présentement rendu à l'étude détaillée, les travaux de la Commission de l'aménagement du territoire ayant eu lieu depuis le 7 mai dernier. Beaucoup d'organismes ont produit un mémoire et/ou se sont fait entendre. La session parlementaire étant maintenant terminée, l'étude de ce Projet de loi continuera probablement à l'automne prochain.

Si ce Projet de loi était adopté tel quel, il constituerait une réforme importante du droit de la copropriété. Voyons de plus près les principales modifications proposées<sup>9</sup>.

### INTRODUCTION DES ARTICLES 1068.1 ET 1068.2 CONCERNANT LES INFORMATIONS À FOURNIR LORS D'UNE VENTE OU ACQUISITION D'UNE FRACTION DE COPROPRIÉTÉ

**1068.1** : *Celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2. [...].*

**1068.2** *Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.*

### AMENDEMENT DE L'ARTICLE 1070 ET INTRODUCTION DES ARTICLES 1070.1 ET 1070.2

**1070** : *Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de tous les copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.*

<sup>8</sup> [www.ensemblecontre1074.com](http://www.ensemblecontre1074.com)

<sup>9</sup> Les soulignés dans toutes les citations de cette section sont les nôtres

*Le syndicat tient aussi à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.*

*Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.*

**1070.1** *La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.*

*Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.*

**1070.2** *Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.*

*La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.*

## **AMENDEMENT DE L'ARTICLE 1071 SUR LE FONDS DE PRÉVOYANCE**

**1071.** *Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, en partie liquide, disponible à court terme et dont le capital doit être garanti, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit*

*être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.*

*Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.*

*Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.*

## **AJOUT DES ARTICLES 1072.1 ET 1072.2 EN LIEN AVEC LA REMISE D'ATTESTATIONS**

**1072.1 :** *Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.*

**1072.2 :** *Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande.*

*Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.*

*La forme, le contenu et les modalités de cette attestation sont déterminés par règlement du gouvernement.*

## **AJOUT DE L'ARTICLE 1083.1 QUANT AUX PLANS ET DEVIS DÉTENUS PAR LES PROFESSIONNELS DU PROMOTEUR**

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

## **AJOUT DES ARTICLES 1086.1 ET 1086.2 QUANT AUX DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

# COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ 2019

**Hydro** Solution

Samedi 9 novembre 2019

7h30 à 12h30

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

## NOUVEAUX CHANGEMENTS LÉGISLATIFS

1<sup>ère</sup> partie      08h30 – 10h30

- PROJET DE LOI 16
- LOI 141 (Syndicat – Copropriétaires – Assureurs)
- LE FONDS D'AUTOASSURANCE (Impact sur les charges communes)
- AMÉLIORATIONS LOCATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES (Registre)

2<sup>e</sup> partie      11h00 – 12h00

- FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX



**Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](#)**

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

**1086.1 :** *Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.*

**1086.2 :** *Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.*

*L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.*

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 1089 QUANT AU QUORUM DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**1089 :** *Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.*

*Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.*

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 1097 QUANT AU NOMBRE DE VOIX NÉCESSAIRES POUR CERTAINES DÉCISIONS

**1097 :** *Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent :*

- 1° *Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*
- 2° *Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une*

*hypothèque mobilière pour les financer;*

- 3° *La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;*
- 4° *La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.*

## AJOUT D'UN ARTICLE 1102.1 QUANT À LA REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

**1102.1 :** *Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.*

## AMENDEMENT DE L'ARTICLE 1103 QUANT AU POUVOIR DU TRIBUNAL DE MODIFIER UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE

**1103 :** *Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.*

*L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée.*

*Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.*

## AJOUT DE L'ARTICLE 1106.1 QUANT AUX DOCUMENTS QUE DOIT TRANSMETTRE LE PROMOTEUR

**1106.1 :** *Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :*

- 1° *le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;*
- 2° *si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;*
- 3° *la description des parties privatives prévue à l'article 1070*
- 4° *tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.*

*Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.*

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 1791 QUANT AU BUDGET PRÉVISIONNEL VS LE BUDGET RÉEL

**1791 :** *Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété diverse, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.*

*Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes.*

*Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.*

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 1793 QUANT À L'ANNULATION DE LA VENTE DE LA FRACTION DE COPROPRIÉTÉ, L'OBTENTION DE DOMMAGES OU LA DIMINUTION DU PRIX DE VENTE

**1793 :** *La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.*

*De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information, ou en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes, peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son*

*obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.*



Ce qui précède constitue les principales modifications contenues au Projet de loi 16. Nul doute que les consultations privées et publiques et l'étude et analyse de chacune de ses dispositions amèneront des amendements à celui-ci. Tel que mentionné plus tôt, la session parlementaire étant terminée, son étude se poursuivra probablement à l'automne.

Bien qu'il puisse être souhaitable que certains sujets soient réglementés et mieux encadrés et qu'on veuille s'assurer que les immeubles en copropriété soient entretenus, on peut certes s'interroger sur les impacts et les conséquences financières qu'aura une telle réforme sur les syndicats de copropriété et sur les copropriétaires, lorsque jumelée aux autres obligations financières déjà existantes : fonds de prévoyance, fonds d'auto-assurance, fonds d'opérations courantes, assumption des franchises d'assurance, coûts pour l'étude du fonds de prévoyance, inspections obligatoires en lien avec les obligations réglementaires, obligations découlant de la Loi 122 et j'en passe.

Les copropriétaires seront-ils en mesure de suivre le rythme ? Si leurs charges financières augmentent, il n'en est pas nécessairement de même de leurs revenus. Que l'on pense aux jeunes couples, aux jeunes acheteurs, aux premiers acheteurs, l'accès à la propriété n'est pas facile. Et ce n'est pas mieux du côté des copropriétaires retraités et de ceux plus âgés : leurs revenus ne sont pas inépuisables; ce sont la plupart du temps des revenus fixes, sans beaucoup de possibilités de pouvoir les augmenter au gré ou en fonction des contributions de plus en plus nombreuses. Est-ce que ces modifications servent les intérêts de ces copropriétaires? La question se pose, la réflexion s'impose.

**Il sera donc essentiel, voire crucial, que l'implantation de ces nouvelles obligations, si elles sont adoptées, soit faite progressivement, en tenant compte des autres obligations et de l'échéancier d'entrée en vigueur et de fréquence prévu pour celles-ci, et ce afin que les syndicats et les copropriétaires ne se retrouvent pas du jour au len-**

**demain dans une situation financière précaire mettant en péril leur solvabilité ou plutôt, celle des copropriétaires, mais également afin que les syndicats ne se retrouvent pas dans une situation d'absence totale de volontaires pour administrer et gérer le bien commun.**

En concluant, certains sujets qui nous apparaissent importants sont absents dans ce Projet de loi : que l'on pense aux modifications tacites, à l'obligation des modes alternatifs de règlement des conflits (médiation, arbitrage, conciliation), obligation qui permettrait de désengorger les tribunaux, d'assurer un traitement et un règlement efficace des différends qui peuvent exister en copropriété tout en préservant la relation personnelle de ses acteurs, aux copropriétés par phases, aux petites copropriétés, etc. Lorsqu'on constate le temps que requiert un amendement à la loi, on ne peut qu'espérer que ces sujets soient ajoutés lors de son étude détaillée.

Comme je le disais dans ma chronique du printemps dernier, l'année 2019 marque le 50<sup>ème</sup> anniversaire de la copropriété au Québec. C'est l'occasion de célébrer la copropriété divise québécoise et d'accorder à ce mode d'habitation et secteur de l'économie québécoise toute la considération qu'il mérite compte tenu du rôle important qu'il joue en matière de développement urbain et vecteur économique pour notre société, pour celui des nombreuses familles et individus qui la composent. À notre avis, l'importance de la copropriété au Québec passe par une réforme législative cohérente, nuancée et respectueuse des droits et des capacités des individus qui la composent. À ne pas en douter, l'automne 2019 sera chaud.

Si vous avez des questions sur le contenu de la présente chronique ou sur tout autre sujet en lien avec la copropriété, incluant la médiation et l'arbitrage, n'hésitez pas à communiquer avec moi. Il me fera plaisir d'échanger avec vous.

Le beau temps semblant finalement s'installer, je vous souhaite à tous, chers lecteurs, chères lectrices, un très bel été et de reposantes vacances estivales ! ○



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

CHIANETTA AVOCATS

[schianetta@calegal.ca](mailto:schianetta@calegal.ca)

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

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

@Chianetta Avocats 2019-Tous droits réservés

# NOUVEAU SERVICE D'INFORMATION !

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

## PLUS DE 1000 ARTICLES ! Nouveau service

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Me Stefania Chianetta

Nom de l'entreprise



### Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

Aller à l'article

### Réglementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

Aller à l'article

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

Aller à l'article



Par Me Mélanie Hamel,  
notaire (LLB, DDN)

# Le projet de loi 16 : pour mieux protéger votre investissement !

En avril dernier, le projet de loi 16 a été déposé pour étude devant l'Assemblée nationale. Ce projet de loi vise entre autres à modifier plusieurs dispositions du *Code civil du Québec* et plusieurs autres lois connexes en ce qui concerne la copropriété divise.



Malheureusement, ce ne sont pas tous les syndicats de copropriétaires qui sont bien outillés pour voir à la pérennité de leur immeuble. C'est donc pour combler quelques lacunes que le législateur a décidé d'intervenir. Ainsi, selon ce projet de loi, l'étude du fonds de prévoyance deviendra maintenant obligatoire. On vient de cette manière forcer tous les copropriétaires à se prendre en main et à s'investir dans la durabilité de leur immeuble et de bien planifier les travaux d'entretiens à effectuer sur plusieurs années. On vient également obliger le syndicat à établir un carnet d'entretien pour leur bâtie et à prévoir au budget les sommes nécessaires pour les travaux, les réparations majeures et le remplacement des parties communes. Ce carnet d'entretien de l'immeuble devra être disponible pour consultation à tous les copropriétaires. Ledit carnet devra être mis à jour et faire l'objet d'une révision de manière périodique.

Ces nouvelles obligations viendront forcer les promoteurs à inclure le carnet d'entretien de l'immeuble et à y affecter les sommes au fonds de prévoyance au jour 1 du projet de construction. Avec l'adoption de ce projet de loi, il y a fort à parier que les offres alléchantes de condos neufs avec men-

tion « aucun frais de condo à payer pendant 1 an » vont disparaître.

L'étude du fonds de prévoyance devra être révisée à chaque période de 5 ans. De plus, ces nouvelles mesures viendront diminuer les sources de conflits lors des assemblées de copropriétaires. En effet, l'adoption d'une cotisation spéciale urgente pour des travaux d'entretien est un irritant pour plusieurs. Si la somme pour les travaux est déjà prévue au fonds de prévoyance, c'est signe d'une bonne gestion. Ceci aura également des répercussions sur la couverture d'assurance de l'immeuble. Les déficits d'entretien entraînent une difficulté de trouver une couverture adéquate en ce moment. Le fait d'adopter un carnet d'entretien et d'y affecter les sommes nécessaires au fonds de prévoyance auront pour but de rassurer les compagnies d'assurances dans la gestion du risque.

Plus spécifiquement, pour une vente de condo, le vendeur d'une unité devra obligatoirement remettre à l'acheteur, une note d'information qui comprend une attestation sur l'état des finances du syndicat. Ceci dans un but de transparence et pour éviter de mauvaises surprises à l'acheteur. Ces infor-

mations seront bénéfiques à tout copropriétaire ainsi qu'à un futur acquéreur. Dans l'éventualité où l'acheteur va recevoir une note d'information erronée ou comportant des lacunes, l'acheteur pourra même introduire une demande en nullité de la vente et des dommages-intérêts. La demande pourra même être conjointe avec le vendeur et le syndicat des copropriétaires.

Le projet de loi vient également diminuer le pouvoir de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires. En effet, celui-ci couvre actuellement *la créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fond de prévoyance*. Or, le projet de loi vient retirer la mention *des contributions au fonds de prévoyance*. Donc, devant un copropriétaire qui sera en défaut de paiement des contributions au fonds de prévoyance, le syndicat devra poursuivre devant les tribunaux le copropriétaire fautif plutôt que de publier une hypothèque légale sur l'unité de condo concernée.

Pour un vendeur de condo, cette nouvelle loi aura pour effet de bonifier sa vente. En effet, il sera plus intéressant pour un futur acheteur de choisir une unité de condo où le carnet d'entretien est à jour et où le fonds de prévoyance est bien géré versus le cas contraire.

En résumé, autant pour les copropriétaires actuels que pour les acheteurs et les vendeurs de condominiums, le projet de loi a pour but de responsabiliser les syndicats sur leurs obligations de conservation, d'entretien de l'immeuble et de constituer un fonds de prévoyance bien garni. ○

(*Ceci n'est pas une opinion juridique*)

**SCIENCE DU BÂTIMENT**

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](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 !**



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

**450 471 8804**

[patrickm@groupejette.qc.ca](mailto:patrickm@groupejette.qc.ca)

**intact**  
ASSURANCE

Repartez du bon pied.

# Votre voisin fume de la marijuana ? Comment protéger votre condo



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



Bien oui, la loi le permet. En effet, la Loi sur le cannabis (L.C. 2018, ch.16) et son Règlement sur le cannabis (DORS 2018/144) permettent depuis le 17 octobre 2018, entre autres, aux adultes de 18 ans et plus de consommer du cannabis pour des fins médicales.



Le but de cet article n'est pas d'expliquer les plantes, leur culture ou leurs multiples utilisations. Non. Notre but et de vous informer quelles mesures pourriez-vous prendre afin de ne pas être dérangés, chez vous, par la consommation de votre voisin.

L'air circule librement dans une unité locative, mais se déplace aussi entre les unités. L'air prend le chemin de la moindre pression pour s'infiltrer par un mur. Les immeubles construits avant 2018 ne prenaient pas en considération cet aspect, alors il est rare que le constructeur ait pris des mesures conceptuelles pour le contrer.

En premier, essayez la vieille bonne méthode : parler à votre voisin. Demandez-lui poliment s'il pourrait fumer seulement sur le balcon. Comme ça, vous fermerez bien les fenêtres, vous pourriez même ajouter un cordon étanche autour des cadres des fenêtres et la solution pourrait être convenable, ou au moins pas aussi dérangeante.

Demandez-lui aussi de nettoyer sa hotte de cuisine avec un produit antitabac et aussi utiliser ces produits dans son unité de condo. Traiter aussi l'air ambiant des deux unités par des produits qui neutralisent les odeurs (ex. Smoke-Eraser ou Febreeze, et non pas un désodorisant de l'air, tel que Air-Wick qui n'est pas suffisant dans ce cas).

**Mais quoi faire, si le voisin ne collabore pas et si on n'a pas envie de déménager? Voici d'autres idées, étape par étape :**

1. Vérifier si le mur mitoyen entre vous et le voisin en question est en béton : demander au Syndicat les plans de construction;
2. Vérifier si le mur mitoyen est construit de dalle à dalle et non pas seulement la partie visible, qui est entre le plancher et le plafond. Il faut savoir si le passage de la fumée peut se faire par l'espace libre de l'entreplafond. Si oui, compléter le mur et installer une séparation entre les unités locatives;
3. Vérifier si les prises électriques de votre unité ont une protection étanche (voir la photo suivante). Une prise étanche est fournie et installée avec un boîtier.
4. Vérifier s'il y a du scellant autour de toute ouverture dans le mur mitoyen (prise de courant, éclairage encastré, etc.). Sinon, en poser en quantité suffisante et couvrir toute possible ouverture autour des appareils;
5. Installer dans votre unité un purificateur d'air de haute qualité. Exemples : ROWENTA PU-4020 Intense Pure Air (purificateur avec senseurs de pollution de l'air couvrant 400 pieds carrés, avec 4 niveaux de filtrage incluant un filtre HEPA) ou HONEYWELL HPA-300-C (purificateur d'air avec filtre HEPA);
6. Demander un test d'infiltrométrie, en faisant appel à une compagnie spécialisée.

Bonne chance ! ○



# FINI LES MAUX DE TÊTE ET LES DÉGÂTS D'EAU

**DÉCOUVREZ  
LE SERVICE CONDO**



UN SERVICE CLÉ EN MAIN

**Location ou achat de chauffe-eau**

- Livraison, installation et récupération
- Assistance 24/7
- Meilleure garantie sur le marché

**Système de détection de fuite d'eau AKWA**

- Fonction « Concierge » qui permet une gestion centralisée d'un ensemble de systèmes
- Installation, configuration et soutien technique effectués par nos experts

# Coût de remplacement versus coût de reconstruction



Par Jean Lamothe, É.A.  
Immoval Évaluation Immobilière



Lorsque vous avez besoin d'un rapport d'évaluation pour déterminer la valeur assurable de votre bâtiment, vous devriez demander un coût de reconstruction au lieu d'un coût de remplacement. Pourquoi ?

Le coût de reconstruction est souvent plus élevé que le coût de remplacement car il y a plusieurs facteurs à prendre en considération.

Dans un coût de remplacement à neuf, il peut y avoir des économies d'échelle réalisées par l'entrepreneur (ex. : construire plusieurs immeubles et obtenir des rabais sur le volume d'achat des matériaux, etc.). Dans un coût de reconstruction, il n'y pas d'économie d'échelle considérée, car on ne peut pas prévoir à l'avance les sinistres et négocier un rabais de volume sur plusieurs projets.

Dans une nouvelle construction, l'approche est « Bottom-Up » (nouvelle construction débute par la fondation, plancher, mur extérieur, toit, finition intérieure, etc.). Dans la reconstruction d'un bâtiment, l'approche est « Top-Down » (par exemple, dans un sinistre par le feu, on doit démolir le toit, plancher, mur, etc., tout commence par le haut du bâtiment). Ce qui a pour conséquence l'augmentation des coûts de la main-d'œuvre, car l'exécution de la séquence des travaux n'est pas efficiente. Les coûts de la main-d'œuvre sont une part importante du coût de reconstruction d'un bâtiment.

L'accès au site pour effectuer une reconstruction est plus difficile, car tout est construit autour du bâtiment (paysagement, arbres, arbustes, asphalte, pavé-uni, etc.). Aussi, il se peut qu'il y ait certaines exigences concernant les heures durant lesquelles on doit effectuer des travaux.

Il peut y avoir certaines caractéristiques exclusives au bâtiment sinistré à prendre en considération, par exemple, certains éléments de la finition intérieure qui doivent être faits sur mesure, car les éléments ne sont pas de dimensions ou de matériaux standards.

Le code du bâtiment peut avoir changé entre la date de construction du bâtiment à l'origine versus la reconstruction du bâtiment aujourd'hui. Il peut y avoir une mise à jour à effectuer aux normes du bâtiment (exemple : mur porteur non conforme au code de construction actuel).

Les sections du bâtiment qui ne sont pas endommagées doivent être protégées et surveillées afin d'éviter une aggravation du sinistre causée par des facteurs étrangers au sinistre (ex. : ne pas chauffer un bâtiment pendant la période hivernale). Ces facteurs ne sont pas pris en considération lors d'un coût de remplacement (construction à neuf d'un bâtiment).

Les coûts de reconstruction d'un bâtiment sont souvent plus élevés dans le cas d'un désastre naturel, car il y a une forte demande et, dans ce cas, les coûts peuvent augmenter en raison de pénuries de la main-d'œuvre disponible.

Les coûts de démolition et de déblaiement sont considérés dans un coût de reconstruction. Souvent, la démolition est partielle car une section du bâtiment est en bonne condition. Dans ce cas, les outils mécaniques, par exemple une enceuse, ne peuvent pas être utilisés, car cela pourrait affecter la partie saine du bâtiment. Il faut effectuer le travail à la main, par conséquent, les coûts de la main-d'œuvre augmentent.

Il faut aussi tenir compte des conditions climatiques (ex.: condition hivernale), du temps dans l'année et du contexte économique. Par exemple, construire un immeuble durant certaines périodes dans l'année peut coûter plus cher (offre et demande). L'urgence de reconstruire un immeuble sinistré a un impact sur le coût de reconstruction.

Ce sont quelques facteurs qui ont une incidence directe sur le coût de reconstruction et souvent ils ne sont pas considérés dans un coût de remplacement. C'est pourquoi qu'il est judicieux d'exiger un coût de reconstruction versus un coût de remplacement du bâtiment.

**Immoval** est composé d'une équipe multidisciplinaire expérimentée dans différents domaines reliés aux bâtiments, tels que : évaluateurs agréés, anciens entrepreneurs généraux

(dont un entrepreneur était spécialisé dans la rénovation après sinistre), baccalauréat en ingénierie civile de l'École Polytechnique de Montréal, estimateur aux dommages senior aux bâtiments et technicienne en architecture.

**Nous avons l'expertise pour établir le coût de reconstruction de votre bâtiment en copropriété.** ☺

**Jean Lamothe, É.A.**

**514 360-5991**

[jlamothe@immoval.ca](mailto:jlamothe@immoval.ca)

[WWW.immoval.ca](http://WWW.immoval.ca)

*Source: 2014 CoreLogic, inc. All Rights Reserved*



## INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

Tél.: (450) 926 - 9966      4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2  
Fax: (450) 926 - 4155      [www.investgain.com](http://www.investgain.com) email: [info@investgain.com](mailto:info@investgain.com)

*Depuis 1981  
à votre service*

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

**Conseillers juridiques en droit de la copropriété**

10, rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec) H2Y 1B7 | Courriel : [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)  
Téléphone : 514 395-2483 • Télécopieur : 514 392-7766

# JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable



Abordable



Digne de confiance

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

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

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

### Satisfaction Garantie

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

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

**Ensemble, on fait bon ménage!**

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

# Vos bâtiments sont-ils sécuritaires pour les travailleurs en hauteur ?



Par Stéphane Gagnon  
Directeur des ventes et du marketing, INTO

Depuis plus de 20 ans, j'œuvre dans le domaine de l'accès en hauteur et les risques de chutes qui s'y rattachent.

On associe trop souvent les chutes de travailleurs aux métiers reliés à la construction et on oublie que dans notre quotidien tout un chacun est à risque d'être victime d'une chute.

Mon rôle auprès des architectes, promoteurs, entrepreneurs et gestionnaires c'est de mettre en avant la sécurité du travailleur.

Une fois construit, il n'est pas rare de constater que plusieurs défis au niveau de l'entretien de façades, d'équipements mécaniques et accès répétés à des éléments n'ont malheureusement pas été considérés.

Heureusement, l'industrie est de plus en plus à l'affût des enjeux de sécurité et je suis régulièrement sollicité afin d'établir les stratégies d'entretien de façades, ainsi que la sécurité des travailleurs. J'en profite pour mettre l'accent sur la sécurité des travailleurs lors de déplacements en bordure de toit pour la maintenance des drains, des unités mécaniques, des panneaux solaires, des espaces verts qui deviennent fréquents sur les toits, etc.

Avec un parc immobilier qui date déjà de plusieurs années, il n'est pas rare de devoir faire des ajouts pour assurer la protection des travailleurs qui sont quotidiennement exposés à des risques de chute sans même le savoir.

C'est en ayant une vision par rapport aux travaux qui doivent être effectués et ceux qui seront éventuellement à prévoir, que je conseille les meilleures solutions au client.

J'ai la chance d'avoir accès à une gamme de produits qui est facilement adaptable aux besoins. Elle est sans conséquence



pour le travailleur et ne modifie en rien les qualités structurales et visuelles des bâtiments.

J'aimerais vous rappeler (selon les sources du CNESST), qu'entre 2012 et 2016, plus de 700 lésions ont été causées annuellement par des chutes sur les chantiers, dont 27 pour qui la chute a été fatale. C'est pratiquement deux personnes par jour!

Tous domaines confondus, c'est 3 300 indemnisations annuelles, dont 28 décès qui ont été enregistrés. Ça touche fréquemment les métiers comme les laveurs de vitres, les travailleurs sur les plates-formes suspendues, les déneigeurs sur les toits, les gens d'entretien de bâtiment, etc.

Nous pensons souvent que les chutes sont associées aux hauteurs. Faux, car les escabeaux et les échelles occasionnent un très grand nombre d'accidents. À cet effet, la CNESST a mis en ligne une brochure de sensibilisation en mai 2018.

Lorsqu'on m'appelle, c'est souvent pour me demander d'installer un ancrage visant à protéger les travailleurs munis d'un harnais, contre les chutes. Toutefois, il est important de noter que le premier réflexe devrait être remettre en question la tâche à exécuter : comment je pourrais éviter de monter? C'est d'ailleurs l'essence de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (LSST). « La LSST dit qu'il faut éliminer le danger à la source.

Je conseille systématiquement d'opter pour la hiérarchie des moyens de prévention préconisés par la CNESST. D'abord,

éliminer le danger à la source et lorsque c'est impossible, évaluer comment protéger les travailleurs en installant un système collectif avec un garde-corps, qui permet de limiter les dangers et réduire les temps d'exécution. Lorsque les risques de chute sont encore présents, je recommande en premier l'implantation d'un système de limitation de déplacement et en dernier recours, je propose d'amortir la chute avec un harnais attaché à une ligne de vie ou à un point d'ancrage.

Prenons comme exemple les garde-corps autoportants pour les toits qui sont munis de contrepoids pour les empêcher de basculer. Ces systèmes sont calculés et testés par des firmes et sont simplement posés sur les toits. Ils protègent un travailleur qui doit travailler en bordure ou près d'unité mécanique. Il y a également les lignes d'avertissement pour aider les gens à respecter certaines limites,

Pour les travaux devant être effectués de l'intérieur, nous proposons le système d'ancrage mobile « SYAM » qui permet de travailler en sécurité dans l'ouverture d'une fenêtre, porte ou balcon. Le dispositif est retenu par un système de pattes qui se déploient en opposition sur les murs et le plafond sans les endommager.

Pour conclure, n'oublions pas la formation adéquate et la compréhension des risques. Pour s'assurer que les mesures de prévention soient appliquées, les travailleurs doivent être formés. Ils doivent savoir identifier les risques, planifier leurs tâches, choisir le bon équipement, savoir l'utiliser et même l'inspecter. Il est de la responsabilité de l'employeur de fournir un équipement en bon état. Lors de la formation, un travailleur apprend à effectuer l'inspection de base de l'équipement qu'il aura à sa charge. De plus les équipements doivent être inspectés selon les recommandations du fabricant ou selon les normes en vigueur. Un harnais qui a servi lors d'une chute ne doit pas être réutilisé. Chaque jour un équipement est susceptible de subir un dommage, léger peut-être, mais peut-être important pour l'intégrité de l'équipement.

Il est tout aussi important de procéder à l'inspection des installations afin d'en assurer la sécurité, la qualité et la pérennité. Nous offrons cette mise à jour à nos clients sur une base annuelle.

Avec tous ces conseils, il ne nous reste à présent qu'à être vigilant et à offrir la sécurité à nos travailleurs! ☺



## 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.

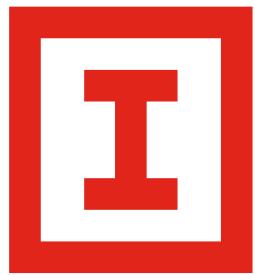


Utilisez un système de verrouillage pour empêcher le vol ou l'oubli de rapporter le chariot à sa place.



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)



# INTO

## Entretien et inspection d'équipements



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

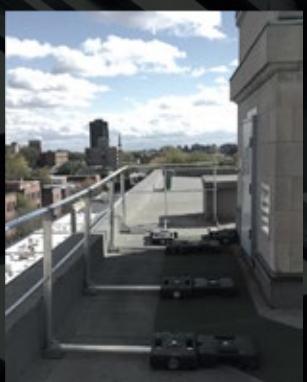
- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

## Équipements de sécurité de travaux en hauteur



### PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

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



### PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

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

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

514 385.4686

INTOINC.COM

# Au cœur du maintien d'actif immobilier : les règles de l'art



Par Jean-François Lavigne  
Architecte OAQ PA LEED  
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment



Un jour ou l'autre, vous devrez faire effectuer des travaux d'entretien ou de réparation, parfois majeurs, afin de maintenir votre actif immobilier en bon état. Comment vous assurer que les travaux réalisés sur votre bâtiment atteindront les plus hauts standards de qualité ? Quel est le seuil minimal reconnu pour évaluer la qualité des travaux de construction ? Sur quelles pratiques communes peuvent s'entendre, les architectes, les ingénieurs, les technologues professionnels et les entrepreneurs généraux et spécialisés ?

## Les « règles du lard »

Lors de la réalisation de travaux de construction, vous pourriez être confrontés à ce que j'appelle ironiquement « Les règles du lard » ! Ce sont des répliques que certains exécu-

tants de travaux mal faits énoncent pour se justifier. Voici quelques exemples :

- « Ça fait vingt ans qu'on fait ça de même ».
- « On a toujours fait ça de même ».
- « Tout le monde fait ça de même ».

Ces « règles du lard » ne sont pas évolutives, car elles sont figées dans le temps (personne ne semble d'ailleurs savoir quand!), résultat de l'inertie des pratiques, de la résistance au changement et parfois simplement de la paresse intellectuelle.

## Les règles de l'art

La Régie du bâtiment du Québec propose sur son site web une définition simple des règles de l'art mais qui comporte plusieurs volets qui méritent d'être expliqués.

**Règles de l'art** : l'ensemble des techniques et des pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif puisque les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment (RBQ). Elles sont décrites notamment dans les documents suivants :

- les **instructions** ou les guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux ;
- les **normes** ou les standards publiés par les organismes de normalisation ;
- les **lois** ou les règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;
- les **publications** scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion des connaissances les plus récentes.

Examinons ensemble ce à quoi se réfère plus spécifiquement toute cette documentation du domaine de la construction. Vous comprendrez vite qu'il serait impossible de réunir toutes ces informations dans un seul ouvrage !

## Les instructions des fabricants

Les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction diffusent en général trois types de contenus pour chacun de leurs produits :

Les fiches techniques contiennent les caractéristiques des produits, les formats et couleurs disponibles et les garanties usuelles.

Les guides d'installation : contiennent les instructions destinées aux poseurs des produits afin d'obtenir les meilleurs résultats possibles et de respecter les limites des garanties offertes.

Les fiches de sécurité (MSDS) : expliquent les risques potentiels pour la santé des produits.

Les installateurs ont l'obligation de connaître et de se conformer à ces documents dans leur domaine respectif.

## Les normes

Les organismes de normalisation tels que le Conseil national de recherche du Canada (CNRC), l'Association canadienne de normalisation (CSA), le Bureau de normalisation du Québec

(BNQ), entre autres, publient des normes sur les matériaux et techniques de construction.

De plus, de nombreuses associations de manufacturiers ou d'entrepreneurs publient des manuels techniques assimilables à des normes de pratique. C'est le cas notamment de l'Association des maîtres couvreurs du Québec (AMCQ), de l'Association des entrepreneurs en revêtements muraux du Québec (AERMQ), de l'Institut de la maçonnerie du Québec (IMQ), ainsi que plusieurs autres.

Les concepteurs, entrepreneurs généraux et spécialisés ont l'obligation de se conformer aux normes de la construction.

## Les lois et règlements

Le CNRC publie le « Code national du bâtiment du Canada » tous les cinq ans, depuis la première édition en 1941. Ce code est ensuite modifié et approuvé par le Gouvernement du Québec, qui adopte ensuite les lois ou les règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ou à transformer. On appelle ce document modifié « Code de construction du Québec – Chapitre 1 (Bâtiment) » (CCQ). L'édition en vigueur de ce code est 2010, car le CNB2015 n'est pas encore adopté au Québec.

Ce code évolue constamment. Il réfère et intègre par renvoi plusieurs centaines de normes de construction d'organismes de normalisation reconnus. Par exemple, le chapitre 9.7.4.2 du CCQ2010 réfère à la norme nord-américaine sur les fenêtres CSA101/A440. A la lecture de cette norme très élaborée, on constate pourquoi elle ne pourrait être intégrée textuellement aux codes du bâtiment.

Les concepteurs, architectes ou ingénieurs, œuvrant dans le domaine de la construction ont l'obligation de se conformer aux lois et règlements (Loi sur le bâtiment, article 18).

## Les publications scientifiques

Même si elles s'adressent plutôt aux professionnels concepteurs et aux experts en bâtiment, les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers de la construction, ou servant à la diffusion des connaissances les plus récentes, font aussi partie des règles de l'art.

La SCHL accomplit un travail admirable dans la diffusion des connaissances en matière de construction. Un catalogue

substantiel de publications est disponible sur une multitude de sujets liés à la construction.

Le Centre canadien des matériaux de construction (CCMC) du Conseil National de recherches du Canada (CNRC) publie également des tests conduits sur des matériaux et produits, afin d'en vérifier la performance et d'homologuer celles-ci.

Tout expert en bâtiment compétent se tient à jour sur ces publications et s'y réfère dans le cadre de ses services professionnels.

## Conclusion

Les règles de l'art dépassent donc largement les pratiques de mise en place des matériaux.

En effet, les matériaux et les pratiques de pose évoluent constamment. Chaque année, plusieurs dizaines de nouveaux produits arrivent à nos bureaux. Les normes font l'objet d'un processus de révision en continu par des comités techniques avisés. Pour se maintenir à jour, les professionnels du bâtiment et entrepreneurs doivent constamment suivre l'évolution des règles de l'art et adapter leurs façons de faire.

Les entrepreneurs doivent se conformer aux règles de l'art, qui englobent la conformité des travaux aux plans et devis. Les sous-entrepreneurs spécialisés doivent se tenir au courant des normes évolutives et des installations de pose des fabricants.



Les codes de construction évoluent lentement mais sûrement. Un article du code précédent a pu être modifié, réécrit ou même abrogé. L'interprétation d'un expert en construction est très souvent nécessaire.

Lorsque survient un différend ou un litige lors de travaux de construction, il est essentiel de se référer à la documentation applicable au type de travaux entrepris au moment de leur réalisation.

Tout contrat pour des travaux d'entretien ou de réparation devrait contenir la clause suivante : « *Les travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, telles que définies par la Régie du bâtiment du Québec* ». Cette définition ratisse large, mais les connaissances en construction sont complexes.

Bonne réflexion ! 

© 2019 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

## SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

**ZARATÉ LAVIGNE**

Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 273 4451

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

# 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)



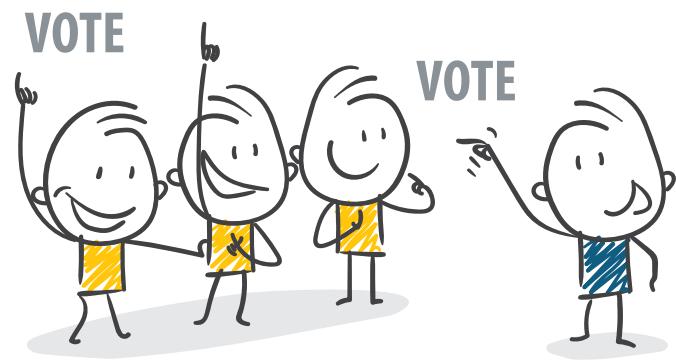
Me Victoria Lemieux-Brown  
avocates chez  
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



# Les obligations et responsabilités du conseil d'administration et du syndicat d'une copropriété

## Introduction

L'achat d'une propriété est également synonyme de responsabilités et d'obligations. Avant de se porter acquéreur d'une unité de copropriété divisée et afin d'éviter toute problématique ou surprise, il est important de bien comprendre le fonctionnement d'une assemblée des copropriétaires, lors de laquelle des décisions sont prises relativement aux finances, aux parties communes, aux règles et aux règlements de l'immeuble ainsi qu'à l'élection des administrateurs.



## Établissement de la copropriété divisée

Tout d'abord, la copropriété divisée est établie par la publication, au Registre foncier, d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions chacune appartenant à une ou plusieurs personnes<sup>1</sup>.

Dès la publication de la déclaration de copropriété, il y a formation d'un syndicat dont le but est d'assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble, l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et de s'occuper de toutes les opérations d'intérêt commun<sup>2</sup>.

La déclaration de copropriété précise également les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration, du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires<sup>3</sup>.

## Droits et obligations du syndicat de copropriété

Le syndicat doit s'assurer que chaque copropriétaire puisse obtenir sur demande une copie de documents tels que la déclaration de copropriété, les contrats auxquels il est partie, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration et les états financiers<sup>4</sup>.

Le syndicat doit également constituer un fonds de prévoyance en vue de réparations majeures ou de remplacement des parties communes<sup>5</sup>. Le *Code civil du Québec* prévoit que ce fonds, liquide et disponible à court terme, doit être constitué d'au moins 5 % de la contribution des copropriétaires aux charges communes<sup>6</sup>.

Par ailleurs, le syndicat doit souscrire une assurance-responsabilité envers les tiers, de même qu'une assurance de biens couvrant les parties communes et privatives à la hauteur de la valeur à neuf de l'immeuble<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Art. 1038 C.c.Q.

<sup>2</sup> Art. 1039 C.c.Q.

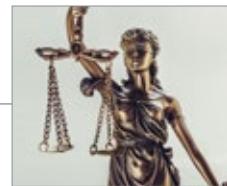
<sup>3</sup> Art. 1053 C.c.Q.

<sup>4</sup> Art. 1070 C.c.Q.

<sup>5</sup> Art. 1071 C.c.Q.

<sup>6</sup> Art. 1072 al. 2 C.c.Q.

<sup>7</sup> Art. 1073 C.c.Q.



Le syndicat peut aussi, s'il y est dûment autorisé par les copropriétaires, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels. En assemblée générale, il ne disposera cependant d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui y sont rattachées est réduit d'autant<sup>8</sup>.

S'il le croit opportun, le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs<sup>9</sup>.

## Rôle du conseil d'administration

Le règlement de l'immeuble fixe la composition, le mode de nomination et de remplacement ainsi que la rémunération, le cas échéant, des membres du conseil d'administration du syndicat<sup>10</sup>. La gestion courante de l'immeuble peut être confiée à un tiers, telle une société de gestion immobilière externe, ou au conseil d'administration qui pourra requérir l'aide de copropriétaires<sup>11</sup>. Celui-ci agit alors à titre d'administrateur du bien d'autrui, chargé de la simple administration du bien<sup>12</sup>.

Les membres du conseil d'administration se réunissent régulièrement afin de traiter de la gestion des affaires, des politiques, des règles et des finances de la copropriété ainsi que pour prendre des décisions concernant l'entretien et la réparation des parties communes.

Annuellement, le conseil d'administration convoque l'assemblée des copropriétaires afin de fixer le budget annuel et la contribution de ceux-ci aux charges communes et au fonds de prévoyance<sup>13</sup>. L'avis de convocation doit être accompagné du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, d'un projet de toute modification éventuelle à la déclaration de copro-

priété, de même que d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés, si nécessaire<sup>14</sup>. Dans les cinq jours suivant la réception de l'avis de convocation, tout copropriétaire peut faire ajouter à l'ordre du jour un sujet à traiter ou une question qu'il désire soulever<sup>15</sup>. Le conseil d'administration devra aviser tous les copropriétaires des questions ou sujets nouvellement inscrits, et ce, avant l'assemblée<sup>16</sup>. Cependant, en séance, tout copropriétaire peut soulever une question d'intérêt général pour le syndicat ou les copropriétaires<sup>17</sup>.

## Assemblée des copropriétaires

Pour que se tienne l'assemblée, le quorum constitué par la majorité des voix des copropriétaires, soit cinquante pour cent plus une voix, doit être atteint<sup>18</sup>. Autrement, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure déterminée dans un nouvel avis de convocation et les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée en constituent le quorum<sup>19</sup>.

Afin de déterminer le quorum et le nombre de droits de vote associés à une fraction de copropriété, il convient d'analyser brièvement les règles pertinentes. Chaque copropriétaire détient un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, lequel est déterminé dans la déclaration de copropriété<sup>20</sup>. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise et la déclaration de copropriété ne peut déroger à cette règle énoncée à l'article 1090 du *Code civil du Québec*, étant d'ordre public<sup>21</sup>. Quant au copropriétaire qui ne paie plus sa quote-part des charges communes ou du fonds de prévoyance depuis plus de trois mois, il est privé de son droit de vote<sup>22</sup>. Par ailleurs, un copropriétaire peut céder son droit de vote à un

<sup>8</sup> Art. 1076 C.c.Q.

<sup>9</sup> Art. 1083 C.c.Q.

<sup>10</sup> Art. 1084 C.c.Q.

<sup>11</sup> Art. 1085 C.c.Q.

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Art. 1072 C.c.Q.

<sup>14</sup> Art. 1087 C.c.Q.

<sup>15</sup> Art. 1088 C.c.Q.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Art. 348 C.c.Q.

<sup>18</sup> Art. 1089 C.c.Q.

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Art. 1053 et 1090 C.c.Q.

<sup>21</sup> Art. 1090 C.c.Q. *Le Marbre c. Friedman*, 2004 CanLII 28197 (QC CQ), paragr. 28 ; PAPINEAU, Yves ; « *La liberté contractuelle en copropriété divisée, jusqu'où?* » dans Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2015), volume 407, Service de la formation continue, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015.

<sup>22</sup> Art. 1094 C.c.Q.



mandataire, qu'il doit mandater par écrit pour le représenter à l'assemblée<sup>23</sup>. Toutefois, pour que cette cession soit opposable au syndicat de copropriété, elle doit lui être dénoncée<sup>24</sup>.

Tous les copropriétaires ont la responsabilité d'assister aux réunions et devraient s'impliquer dans différents comités, le cas échéant, pour optimiser la vie en collectivité.

## Décisions prises par l'assemblée des copropriétaires

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, incluant celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété<sup>25</sup>. D'autres décisions concernant notamment des travaux de transformation ou d'agrandissement des parties communes ou encore, d'acquisition ou d'aliénation par le syndicat, sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires<sup>26</sup>.

Quant aux décisions visant à changer la destination de l'immeuble, autorisant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble ou modifiant la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif, elles doivent être prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Finalement, toute décision partielle ou prise de mauvaise foi par l'assemblée des copropriétaires peut être annulée par le tribunal, sur demande d'un copropriétaire<sup>27</sup>.

Que vous soyez présent (en personne ou représenté) ou non à une assemblée de copropriétaires, que vous ayez voté pour ou contre une décision, vous devez savoir que vous serez lié par les décisions qui y sont prises conformément à la loi.

## Conclusion

L'adoption du projet de loi 16<sup>28</sup> viendra réformer le droit de la copropriété divise au Québec. Ce projet de loi prévoit notamment de rendre obligatoire l'étude du fonds de prévoyance, et ce, afin de garantir le bon état des immeubles détenus en copropriété et de refléter le coût réel de la vie en copropriété aux futurs copropriétaires.

Le nouveau projet de loi permettra également d'éviter les situations de blocage créées par des administrateurs. Le fonctionnement de l'assemblée générale sera aussi simplifié afin d'améliorer son efficacité et lutter contre le désintérêt de certains copropriétaires. ○

<sup>23</sup> Art. 350 C.c.Q.

<sup>24</sup> Art. 1095 C.c.Q.

<sup>25</sup> Art. 1096 C.c.Q.

<sup>26</sup> Art. 1097 C.c.Q.

<sup>27</sup> Art. 1103 C.c.Q.

<sup>28</sup> Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

# STEAMATIC®

Votre assurance propreté !



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



FEU



EAU



MOISISSURE



VENTILATION



TAPIS



AMEUBLEMENT

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

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

**SERVICE D'URGENCE 24/7**

RBO: 8273-7826-31



[steamatic.ca](http://steamatic.ca)

# Prix CondoLys 2019

Présenté par L'ICQ



## CondoLys

Élément majeur des Programmes d'Excellence en Copropriété (PEC) de l'Institut de la copropriété du Québec (ICQ), la remise des prix CondoLys 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, et ce, en soulignant le dévouement et le travail des copropriétaires oeuvrant sur les conseils d'administration. La remise des prix CondoLys 2019 a eu lieu le samedi 27 avril 2019 dans le cadre de l'événement Condo Week-end HydroSolution, votre colloque printanier présenté au Château Royal de Laval.

Programme d'Excellence  
en Copropriété

REMISE DES PRIX  
DU CONCOURS - ÉDITION 2019



GAGNANT CATÉGORIE MOINS DE 50 UNITÉS :  
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ  
COURS DES ROSIERS 7  
LACHINE



GAGNANT CATÉGORIE PLUS DE 100 UNITÉS :  
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DOMAINE LE  
CONTEMPORAIN  
QUÉBEC



GAGNANT CATÉGORIE 50 À 100 UNITÉS :  
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE SOPHIA  
MONTRÉAL



# CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Hydro Solution

## Lundi 12 août 2019

Un rendez-vous à ne pas manquer au magnifique Club de Golf de l'île de Montréal sur le PARCOUR DE L'IRLANDE. Un défi digne des champions adapté à tous joueurs ! Une normale 71 de 6820 verges.

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 des fournisseurs accrédités commanditaires.

## COMPLET

### VOUS NE JOUEZ PAS AU GOLF !

Soyez des nôtres au cocktail et souper.

Pour réservation :

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

### PROGRAMME DE LA JOURNÉE

|       |  |
|-------|--|
| 9h00  | Inscriptions, brunch et champs de pratique |
| 11h30 | Départs simultanés                         |
| 16h30 | Cocktail                                   |
| 18h30 | Souper                                     |



Club de golf  
de l'Île de Montréal

---

3700, rue Damien-Gauthier,  
Montréal (Québec)



# Menu de la classique 2019

## Une présentation de St-Pierre & Associés



Salade Mesclun

Risotto aux asperges et parmesan

Poitrine de poulet rôtie laquée à la pomme  
grenade, citron et fines herbes

Inspiration du chef

Café et thé

COMMUNICATION  
*Condé* MARKETING

# Merci

---

## à nos partenaires et administrateurs participants



Me Richard Lavoie



Zaraté Lavigne  
Design urbain | Architecture | Design intérieur

Groupe McIntosh Perry



# DARGIS

DEPUIS 1965

APRÈS-SINISTRE  
& NETTOYAGE



RÉNOVATION &  
MISE AUX NORMES



DÉCONTAMINATION

SERVICE D'URGENCE

**24 / 7**

Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**

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

# ÉVÉNEMENTS *de la copropriété*

## 2019-2020

Une présentation d'**Hydro Solution**

### CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 12 août 2019

**Classique annuelle de la Copropriété 2019**

**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 **JANPRO**



Samedi 21 septembre 2019 | 8h15 à 12h30

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

Conférencier : Hubert St-Pierre

### Les aspects techniques en copropriété

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

Une présentation d'**Hydro Solution**

**COLLOQUE  
ANNUEL de la  
COPROPRIÉTÉ**

Samedi 9 novembre 2019 | 7h30 à 12h30

**Colloque Annuel de la copropriété**

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

- PROJET DE LOI 16
- LOI 141 (Syndicat – Copropriétaires – Assureurs)
- LE FONDS D'AUTOASSURANCE (Impact sur les charges communes)
- AMÉLIORATIONS LOCATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES (Registre)
- FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

Une présentation de **JANPRO**



Samedi 23 mai 2020 | 8h15 à 10h15

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

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

**La déclaration de copropriété**

Le cours portant sur la déclaration de copropriété permet d'avoir un aperçu des différents aspects de cet acte juridique produit par un notaire. Il s'agit d'un contrat très important puisque la déclaration de copropriété lie tous les copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété.

Une présentation de **JANPRO**



Samedi 23 mai 2020 | 10h30 à 12h30

**ICQ** - 8515, Lafrenaire, 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 auront à assurer la conservation de l'immeuble pendant leur mandat.

Une présentation de **JANPRO**



Samedi 6 juin 2020 | 08h15 à 10h15

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

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

**Les charges communes en copropriété (Frais de condo)**

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

Une présentation de **JANPRO**



Samedi 6 juin 2020 | 10h30 à 12h30

**ICQ** - 8515, Lafrenaire, 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 de **JANPRO**



Samedi 19 septembre 2020 | 8h30 à 11h00

**ICQ** - 100-4001, Crémazie Est, Montréal (Québec)

Conférencier : Bernard Bousseau

**Les assurances en copropriété**

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

Une présentation de **JANPRO**



Samedi 3 octobre 2020 | 8h15 à 12h30

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

Conférencier : Hubert St-Pierre

### **Les aspects techniques en copropriété**

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



**Inscription en ligne à ExpoCondo.ca**

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.



# ACCÉDITÉ 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.**

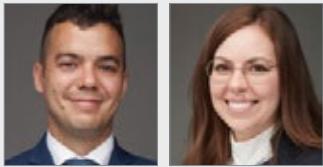
Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer **la juste valeur à neuf** de vos immeubles.



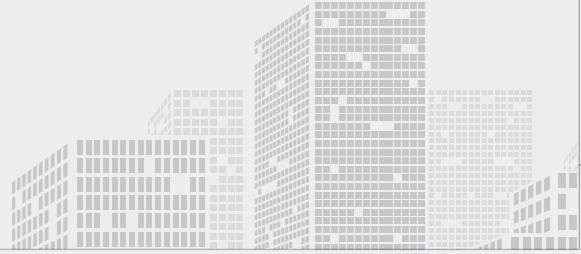
**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

**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)



Par Me Simon Oliva et Me Josiane Corbin  
Fiset Légal inc.



## La location résidentielle en copropriété

*La location résidentielle en copropriété n'est pas sans soulever certaines questions d'ordre juridique pour les syndicats de copropriété. Notamment, quels sont leurs droits dans le cas où un locataire ne se conformerait pas aux dispositions de la déclaration de copropriété et le cas échéant, à l'encontre de qui, du locataire ou du copropriétaire, peuvent-ils exercer leurs recours ? C'est donc sous cet angle que nous nous pencherons sur certains articles du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. ») traitant de la location en copropriété divisée.*

Tout d'abord, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire aux termes de l'article 1065 C.c.Q. Ces informations transmises devront être déposées par le syndicat dans le registre de la copropriété.<sup>1</sup>

À cet effet, l'article 1057 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

*« Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat. »*

Ceci signifie que pour qu'un locataire puisse être tenu responsable d'un défaut de respecter le règlement de l'immeuble, ce dernier doit en avoir reçu un exemplaire au préalable.

Le ministre commente ainsi cette disposition :

*« Cet article permet donc de soumettre tous les occupants d'un immeuble détenu en copropriété aux mêmes règles juridiques, relativement à la jouissance des lieux habités, tout en préservant les droits du locataire ou de l'occupant de ne pas se voir opposer un règlement qu'il ignore. L'exemplaire du règlement de l'immeuble pourra être remis au locataire par le copropriétaire, mais le syndicat pourra aussi le faire pour éviter que le défaut d'un copropriétaire ne puisse nuire aux droits des autres copropriétaires. »<sup>2</sup>*

Le règlement de l'immeuble est la partie de la déclaration de copropriété comprenant les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Il traite également de la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.<sup>3</sup>

L'article 1894 C.c.Q. dans la section des Règles particulières du bail de logement prévoit, pour sa part, que :

*« Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. »*

*Ce règlement fait partie du bail. »*

La règle édictée à l'article 1894 C.c.Q. est d'ordre public, c'est-à-dire que l'on ne peut y déroger, tel que prescrit par l'article 1893 C.c.Q.

À priori, le copropriétaire doit donc impérativement remettre copie du règlement de l'immeuble à son locataire avant la conclusion du bail. À défaut, le règlement ne sera opposable au locataire qu'à compter de la remise d'un exemplaire à ce dernier, l'opposabilité ne pouvant avoir d'effet rétroactif.<sup>4</sup>

Nous retenons principalement des articles précités que :

- le copropriétaire doit aviser le syndicat avant de conclure un bail avec un locataire;
- le copropriétaire doit remettre une copie du règlement de l'immeuble au locataire avant la conclusion du bail;
- à défaut, le syndicat doit remettre au locataire une copie du règlement afin qu'il lui soit opposable.

<sup>1</sup> C.c.Q., art. 1070 al.1.

<sup>2</sup> Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la justice-Le Code civil du Québec*, t.1, Les Publications du Québec, 1993, art. 1057.

<sup>3</sup> C.c.Q., art. 1054.

<sup>4</sup> Syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson c. Langleben, 2016 QCCS 3812.

## Cas pratique

À titre d'illustration, prenons le cas où un locataire ferait jouer de la musique bruyante sur la terrasse commune, après 23h00, à l'occasion d'une soirée bien arrosée, contrevenant ainsi à une disposition du règlement de l'immeuble. Selon la déclaration de copropriété, cette contravention est passible d'une pénalité de cinquante (50) dollars, laquelle augmente de cinquante (50) dollars à chaque récidive.

Scénario 1 - Le copropriétaire n'avise pas le syndicat de la mise en location de son unité et ne remet pas d'exemplaire du règlement de l'immeuble à son locataire.

Le syndicat a un recours contre le copropriétaire pour les pénalités applicables en raison du fait du locataire qui contrevenait au règlement de l'immeuble, puisque la déclaration de copropriété lie les copropriétaires.<sup>5</sup> Le copropriétaire ne pourra pas faire intervenir son locataire en garantie afin d'être indemnisé par ce dernier, le règlement de l'immeuble ne lui étant pas opposable.

Scénario 2 - Le copropriétaire avise le syndicat de la mise en location de son unité et le copropriétaire ou le syndicat remet un exemplaire du règlement de l'immeuble au locataire.

Le syndicat a un recours direct contre le locataire pour le recouvrement des pénalités, ou bien contre le copropriétaire, mais dans ce dernier cas, celui-ci pourra faire intervenir son locataire en garantie, le règlement lui étant opposable.

Scénario 3 - Le copropriétaire avise le syndicat de la mise en location de son unité, mais personne ne remet un exemplaire du règlement de l'immeuble au locataire.

Le syndicat perd son recours à l'encontre du locataire directement pour le recouvrement des pénalités, mais conserve toutefois son recours contre le copropriétaire.

À noter que dans certains cas, le syndicat pourra s'adresser à la Régie du logement afin de demander la résiliation d'un bail d'une partie privative.

À cet effet, l'article 1079 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

*« Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. »*

Notons que cet article de loi fait référence à un préjudice sérieux causé par l'inexécution d'une obligation, et non par l'inexécution d'une disposition du règlement de l'immeuble nécessairement. Par conséquent, le syndicat pourra demander la résiliation pour des troubles de voisinage, soit ceux dépassant les inconvénients normaux.<sup>6</sup> À tout évènement, pour réussir dans sa demande, le syndicat devra prouver un préjudice sérieux.

En conclusion, plusieurs recours s'offrent aux syndicats de copropriété face à des locataires problématiques. Afin de protéger leurs droits, ils devront s'assurer qu'un exemplaire du règlement de l'immeuble soit remis aux locataires préalablement. ○

<sup>5</sup> C.c.Q., art. 1062.

<sup>6</sup> C.c.Q., art. 976.



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

**Éric Le Couédic, ing.**  
Président

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

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

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

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



# PAS DE PANIQUE Y'A STEAMATIC

**STEAMATIC RIVE-SUD (MONTREAL)**

**EAU • FEU • CONSTRUCTION • DÉCONTAMINATION  
VENTILATION • TAPIS ET AMEUBLEMENT**

SERVICE D'URGENCE 24/7

RIVESUD@STEAMATIC.CA

514-990-7700



**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 Paul-André LeBouthillier
- Me Raymond L'Abbé
- Me Jonathan Vallières
- Me Stefania Chianetta
- Me Gaston Gourde
- Me Karl De Grandpré
- Me Charles-Justin Nichols
- Me Simon Brière
- Me Bernard Jolin
- Me Michel Lévesque
- Me Adèle Poirier
- Me Gabrielle Azran
- Me Mélanie Hamel
- Me Sévgi Kelci
- Me Sylvie Lefrançois
- Me Robert Baker
- Me Pierre G. Gingras
- Me Félix B. Lebeau
- Me Sébastien Fiset
- Me Simon Oliva

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

- |  |  |                                  |                                   |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| • <a href="http://Condolimmobilier.ca">Condolimmobilier.ca</a> | • <a href="http://ExpoCondo.ca">ExpoCondo.ca</a> | • <a href="#">CondoComptable</a> | • <a href="#">CondoAssurance</a>  |
| • <a href="http://CondoEnDirect.com">CondoEnDirect.com</a>     | • <a href="#">CondoPrévention</a>                | • <a href="#">CondoÉnergie</a>   | • <a href="#">CondoPerception</a> |



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

**514.996.2233 • 819.439.8062**

**418.780.9803 • 855.380.2233**

# Condo Conseils



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

## JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin  
Président



Marie-Andrée Lambert  
Vice-présidente  
Directrice générale



Sylvain Clermont  
Président, Fédération des  
copropriétaires du Québec



Me Gaston Gourde  
Québec



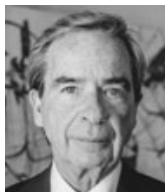
Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Félix B. Lebeau  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me 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  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Me Simon Brière  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Mélanie Hamel  
Hamel Notaire  
Québec



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Simon Oliva  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Sylvie Lefrançois  
Montréal

# 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**

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

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité

# Bâtiment : utiliser les IMAGES pour mieux communiquer le savoir-faire



Par Benoît Allaire TP  
Président ALLB inc.  
La prévention par l'image



La communication passe depuis quelques années par les images. Des images qui n'ont pas de langue, ni de culture, de frontière et de ressentie autre que par l'imagination et les sensations qu'autorise notre cerveau. Sachez que les images prises, les données saisies ont toutes une originalité qui se distingue et qui fait parler. Même que les images que l'on prend, que l'on voit sur notre téléphone intelligent, tablette, ordinateur (photos, vidéos, courriels, internet... Facebook, Twitter, etc.) font que tout est rendu de la culture, de la connaissance bonne ou non.

Pourquoi ne pas faire de même pour nos affaires professionnelles et personnelles. D'avoir une image de chaque bien qui va faire en sorte que les informations insérées puissent devenir de la culture. De la culture ciblée afin de rendre autonomes les gens des connaissances culturelles autant au travail qu'à la maison. Demain, si l'on décède, tombe malade, change de fonction, pars en vacances, etc. les gens pourraient utiliser les images + données afin de suivre votre héritage, continuer votre travail, former un nouveau venu qui peut-importer sa culture, vous devez continuer à vivre et faire vivre les autres.

Cette semaine, j'ai rencontré un futur client pour lui offrir nos services. Il m'a dit suite à une description d'un service que

l'un de ses collègues est prêt de prendre sa retraite et d'après lui, il serait le type d'individus à se confier pour divulguer les bonnes connaissances spécifiques acquises au fil du temps et qui seraient possiblement utiles pour les suivants. Pour une personne qui quitte, ce type de LEGS met vraiment fin (son mental) à une longue relation avec son employeur et pour lui cela lui évite **des frustrations, de la culpabilité, des remords** de ne pas avoir eu assez le temps et moyens de transmettre au suivant. Pour l'employeur, cela lui assure un coussin d'informations afin d'éviter toutes sortes de pertes avec ou sans employés à court terme. Voilà une initiative qui alimentera la culture du patrimoine bâti.

Cela fait 18 ans que je produis des images afin que les gens puissent augmenter leurs cultures. Ajouter à leurs connaissances d'immense possibilité d'accès à bien faire les choses. La plupart des clients qui ont fait affaire avec ALLB ont appris, réagi, agi pour se sortir du tourbillon par manque de contrôle qui dure depuis des années et qui leur a couté très cher. Cela fait des années que je participe à des colloques, écrit et fait de la publicité dans des revues spécialisées ou non. Cela fait des années que je rencontre des gens pour faire connaître ce qu'ils doivent connaître. Peu de résultats, mais je ne lâche pas parce que ALLB est un mal **nécessaire**. Bientôt, la **loi 16 « ...CARNET D'ENTRETIEN »** permettra aux gens de décisions de nous faire confiance.

Hier, aujourd'hui, et plus tard, il y aura encore des lois, des morts, des gens malades, des omissions, des congédements, de l'incompétence, de l'abus de pouvoir qui fera en sorte qu'il y aura toujours des gens qui vont souffrir, payer pour de la négligence humaine par faute de vouloir augmenter et partager leur propre culture pour bien faire les choses et pour lequel ils sont rémunérés ou engagés.

**Sachez que SaVoir rapporte Gro\$ et à tous.**  
**Nous sommes de passage dans la vie d'un bâtiment.** ○



Déetecte. Protège. Prévient.

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

### Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

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



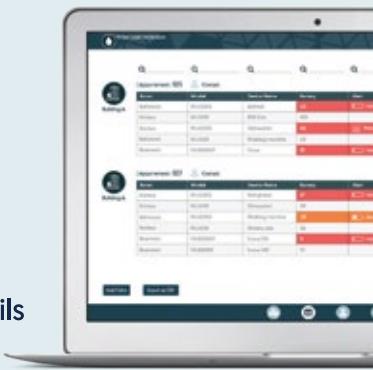
\*Informez-vous auprès de votre assureur

### La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

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

### Plateforme de gestion professionnelle

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



**sinopé**

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !  
[sinopetech.com/Sedna](http://sinopetech.com/Sedna) | 1855-741-7701

Conçu au Québec

# Maintien d'actifs



Par Mario Rochefort  
Président, CONSULTOIT.CA inc.

## INSPECTION VISUELLE

L'inspection de la toiture permet d'en prolonger la vie utile. C'est économiquement rentable à long terme et elle peut prévenir des dommages non souhaitables.

Plusieurs facteurs ont une incidence directe sur la performance et la durabilité de vos toitures.

Comme l'inspection préventive prolonge la durée de vie utile, il est clair dans cette équation qu'un entretien préventif adéquat affectera à la baisse le coût de remplacement. Des constatations de problèmes d'étanchéité mineurs détectés et corrigés à temps permettent de prévenir les infiltrations d'eau et les dépenses inutiles qui s'en suivent.

La toiture est la première ligne de défense contre dame nature. Elle subit de nombreuses agressions atmosphériques : chaleur, chocs thermiques, rayonnements ultra-violets, rafales intenses d'eau et de vent, mouvement des composantes de structure, perte d'étanchéité, exposition aux produits chimiques répandus dans l'atmosphère, etc.

Ces problèmes, mineurs au début du processus, deviendront majeurs si aucune inspection préventive n'est effectuée. Conséquemment, ils finiront par se manifester inévitablement sous forme d'infiltrations d'eau qui contamineront les sous-composantes et pourront causer éventuellement des dommages importants au bâtiment.

Des inspections régulières de votre toiture augmenteront sa durée à peu de frais. Les surfaces à problème seront ainsi dé-

celées, et dans la plupart des cas, corrigées avant que les infiltrations ne se produisent. Il existe plusieurs types de garanties pour les toitures et pratiquement toutes les installations exigent une ou plusieurs de ces garanties disponibles. Les entrepreneurs offrent des garanties de cinq ans sur la main-d'œuvre et les fabricants de 10 à 20 ans. Payer pour des réparations au toit qui est couvert par une garantie est un coût excessif pour les gestionnaires d'immeuble compte tenu du coût inférieur requis pour une inspection préventive.

## THERMOGRAPHIE et TEST D'ARRACHEMENT

À l'aide d'inspections thermographiques, nous sommes en mesure de valider la conformité des sous-composantes (isolant, panneau support, etc.). Une fois cette étape franchie, nous procéderons à des essais de tractions afin de valider la résistance à l'arrachement par les vents. Il est de mise de vérifier si le système utilisé de construction a été coller à l'asphalte ou coller à froid. L'option de fixer mécaniquement les composantes existantes peut être une solution aux essais de traction si le pontage le permet (acier).

## RAPPORTS et RECOMMANDATIONS

L'objectif des rapports sur l'étanchéité est de planifier à court ou court terme les besoins du maintien de l'actif. Le rapport doit expliquer les méthodologies d'enquête utilisées, les constatations, les recommandations prioritaires des réparations ou des remplacements recommandés.

La plupart des gestionnaires préfèrent prévoir les dépenses dans leur budget d'entretien préventif. Pour une saine gestion,



l'industrie estime à 20 ans la durée de vie moyenne d'un toit. Pour s'assurer que les fonds seront disponibles au moment du remplacement, il est préférable de planifier la disponibilité au moins cinq ans à la date prévue du remplacement. Pour les réparations ou corrections des déficiences, il est recommandé de procéder rapidement pour veiller au bon état de la toiture.

Afin de planifier les travaux selon leur priorité d'exécution du remplacement ou du surfâge, on en fait un triage du meilleur vers le pire. Les toitures avec garantie ou sans garantie qui peuvent être simplement réparées et celles qui sont en fin de vie utile et qui ne peuvent être récupérées.

## URGENCE et PLANIFIÉ

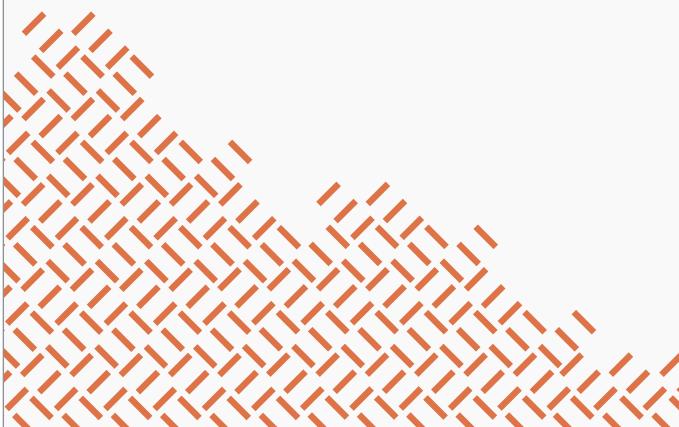
Il existe deux types de programmes d'entretien: urgente et planifiée. L'entretien en cas d'une urgence consiste simplement à réparer les fuites lorsqu'elles se produisent plutôt que de se prémunir d'un plan d'entretien préventif de l'actif. Les fuites de toit ont des effets secondaires tels qu'humidifier l'isolation, provoquer la corrosion et causer des dommages à l'intérieur incluant même l'apparition et la progression de moisissures.

Nous recommandons l'inspection des toitures deux fois par année soit au printemps et avant l'arrivée de l'hiver. Les événements météorologiques provoquent des contraintes thermiques sur les toits et peuvent être la cause de dommages. Les toits devraient être inspectés après tout événement météorologique d'importance, tel que des vents violents, rafales inhabituellement fortes accompagnées ou non de grêle.

Le rapport transmis à la suite des observations effectuées lors de l'inspection visuelle devrait inclure alors un aperçu, s'il y a lieu, des dommages causés par les intempéries, l'état des réparations sous garantie, des travaux sans garantie aux frais du propriétaire, des besoins en nettoyage des surfaces courantes, des drains et autres accessoires présents sur la toiture. ○

# LES RÉGISTRES COPRO

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



5266 boul Saint-Laurent, Montréal  
438 394-6151 | [copro.ca](http://copro.ca)



# **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](http://www.consultoit.ca) • [info@consultoit.ca](mailto:info@consultoit.ca)**

## Protection contre les dégâts d'eau : Sedna, gagnante sur toute la ligne



Par Désirée Larocque  
Sinopé Technologies

Finaliste au concours des Nouveaux produits du MCEE, le plus grand salon de la mécanique du bâtiment, de l'électricité et de l'éclairage au Canada, Sedna est une solution gagnante sur toute la ligne. Le 1er système intelligent et autonome de protection contre les dégâts d'eau conçu au Canada présente des avantages incontournables pour ses utilisateurs. Portrait d'un produit qui chamboule l'industrie.



Composé d'une valve et de cinq détecteurs de fuites d'eau intelligents, l'ensemble de départ Sedna5 est d'une simplicité désarmante : à la moindre détection d'eau, la valve est automatiquement fermée et une alerte est envoyée par courriel ou par texto.

Les copropriétaires et les gestionnaires de condo aimeront ce détail : on peut contrôler le système Sedna avec une application gratuite ou avec une plateforme de gestion professionnelle. Contrairement à ce qu'on observe sur le marché pour ce genre de solution, le consommateur peut acheter le système Sedna en ligne directement auprès du manufacturier.

Le système opère avec ou sans connexion Internet et même en cas de panne de courant. La valve est munie d'une source d'alimentation de secours (piles) lui assurant une autonomie



de 24 h et les appareils communiquent entre eux par l'entremise du protocole Zigbee. Une connexion Internet n'est donc pas nécessaire pour qu'un détecteur déclenche la fermeture de la valve. En revanche, elle est requise pour ceux qui souhaitent utiliser l'application et pour recevoir les alertes.

Les détecteurs captent aussi peu que 0,4 mm d'eau, sans pour autant être trop sensibles en envoyant des fausses alertes.

### Idéal pour réduire les primes d'assurance

Testée et saluée par de nombreux journalistes qui en ont fait l'essai, notamment dans le quotidien Métro Montréal et sur le site Web techno américain TechHive.com, le système permet d'obtenir des rabais sur la prime d'assurance habitation allant généralement de 5 % à 15 % selon la compagnie d'assurance et en fonction de différents facteurs étudiés (le type de maison/logement, son emplacement, etc.). Ce genre de rabais est appliqué aux systèmes à coupure d'eau automatique, comme Sedna.

Une lettre d'attestation d'utilisation du système Sedna peut être remise sur demande<sup>1</sup> aux propriétaires et copropriétaires désirant procurer une preuve aux assureurs en faisant la demande.

### Le plein contrôle sans mensualités

Vous possédez un appareil mobile et désirez contrôler votre système sans intermédiaire ?



<sup>1</sup> Lettres d'attestation et certificat d'installation remis sur demande pour toute installation de systèmes Sedna comprenant au moins une valve et cinq détecteurs de fuites d'eau intelligents dans un même immeuble.

L'application Sinopé Water Leak Protection disponible gratuitement dans l'App Store et dans Google Play permet de choisir les options et paramètres d'alerte pour chaque appareil. Il est ainsi possible de recevoir une alerte lorsqu'il y a détection de gel, que les piles sont faibles ou encore de choisir que la détection d'eau par l'un des détecteurs de fuites d'eau intelligent déclenche, ou non, la fermeture de la valve. Cette dernière option est particulièrement intéressante lorsqu'on désire capter la présence d'eau provenant de l'extérieur : on peut ainsi recevoir une alerte instantanée sans fermer l'entrée d'eau.



## Design raffiné et ergonomique

Tout, dans la conception de Sedna, a été pensé pour optimiser l'installation et l'utilisation du produit. De multiples menus détails bonifient l'expérience-utilisateur allant des couvercles aimantés des détecteurs aux vis retenues par le couvercle de la valve, en passant par le fait que le contrôleur de cette dernière soit amovible pour en simplifier l'installation. De nombreuses autres caractéristiques appréciées des utilisateurs font de Sedna un dispositif de haute qualité.

## Ils ont dit de Sedna

« On sent la conception de haute qualité similaire à ce que l'on peut observer chez Nest ou Apple. Les capteurs sont munis de couvercles magnétiques et les câbles utilisent un caoutchouc souple de haute qualité, similaire aux câbles pour iPhone. Cela peut sembler de moindre importance, mais pour moi, cela témoigne de la grande qualité générale du produit.»  
*(traduction libre de la version originale anglaise).*

- Consommateur satisfait (Amazon.com)

## Un système efficace

« Même en cherchant très fort, il est difficile de trouver quelque chose à redire du système conçu par Sinopé. Chaque élément fonctionne comme il le devrait et le tout est simple à installer. »

- Maxime Johnson, journaliste technologique (Métro Montréal)



## Plateforme professionnelle pour gestionnaires

Bien que le consommateur puisse contrôler le système Sedna depuis son appareil mobile, les gestionnaires d'immeubles peuvent quant à eux bénéficier d'une plateforme professionnelle leur permettant de gérer un parc d'appareils. Différentes fonctionnalités s'ajoutent à cette plateforme payante, comme la possibilité d'automatiser la fermeture des valves des logements situés sur les étages supérieurs ou inférieurs lorsque de l'eau est détectée. En outre, l'attrait d'ajouter plus d'un gestionnaire qui reçoit les alertes par courriel et par texto simplifie la gestion et accélère la prise en charge d'une situation problématique.

## Solution intégrée pour la copropriété intelligente

Annoncée au mois d'avril, une nouvelle application de l'entreprise québécoise Sinopé Technologies intègrera tout le contrôle des appareils intelligents de marque Sinopé dans une seule et unique plateforme. Les consommateurs qui le désirent pourront utiliser l'application gratuite Neviweb par Sinopé pour contrôler, entre autres, le système intelligent de protection contre les dégâts d'eau, le chauffage et l'éclairage.

« À terme, les consommateurs pourront se tourner vers la marque Sinopé pour contrôler leurs appareils intelligents à partir d'une seule plateforme de gestion qui exploitera le plein potentiel de chaque appareil connecté pour optimiser le confort, la sécurité et la consommation d'énergie », affirme Maxime Caron-Labonté, Directeur commercial de Sinopé Technologies.

Annoncés par voie de communiqué, l'application et l'écosystème complet devraient être disponibles à l'automne 2019. ○



CABINET DE SERVICES FINANCIERS

BFL fait toute la différence

# **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)

# Inspection par thermographie



Par Pascal Hogue  
Toitures PME inc.

La thermographie infrarouge représente une méthode d'inspection 'non destructive' permettant de visualiser les différences de température de surface de la plupart des types de toitures. Cette technique d'inspection permet de visualiser et de localiser, de façon précise, les endroits affectés par des échanges d'air incontrôlés, des ponts thermiques ou par la présence d'eau, sous toutes ses formes.

Cette méthode d'inspection est sans contredit la plus rapide et la plus précise lorsque conduite selon un protocole rigoureux. En plus d'offrir une vue d'ensemble des zones de relief thermique, la thermographie infrarouge demeure la méthode la moins coûteuse.

Lorsque les zones humides sont clairement localisées, l'utilisation d'un hygromètre 'non destructive' justifie l'humidité



observée. Ensuite, une coupe exploratoire 'destructive' est effectuée pour prouver hors de tout doute la présence d'eau. Il n'est plus nécessaire de procéder à un remplacement complet de la toiture, seules les zones affectées peuvent être remplacées.

## Résumé des avantages.

- Des inspections et des rapports détaillés vous donnent un meilleur contrôle sur les budgets et les échéanciers de réparation des toitures.
- L'isolation et le remplacement éventuel des zones d'isolation humides réduisent les coûts de chauffage et de climatisation. ☺

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3683**  
Sans frais **1 877 304-3660**  
[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)



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

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

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



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

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

Licence RBQ : 8360-5220-01

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

---

**514 766-4888**

[info@excellentpavage.ca](mailto:info@excellentpavage.ca)

---

ESTIMATION GRATUITE  
MONTREAL, LAVAL  
ET RIVE-NORD

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

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



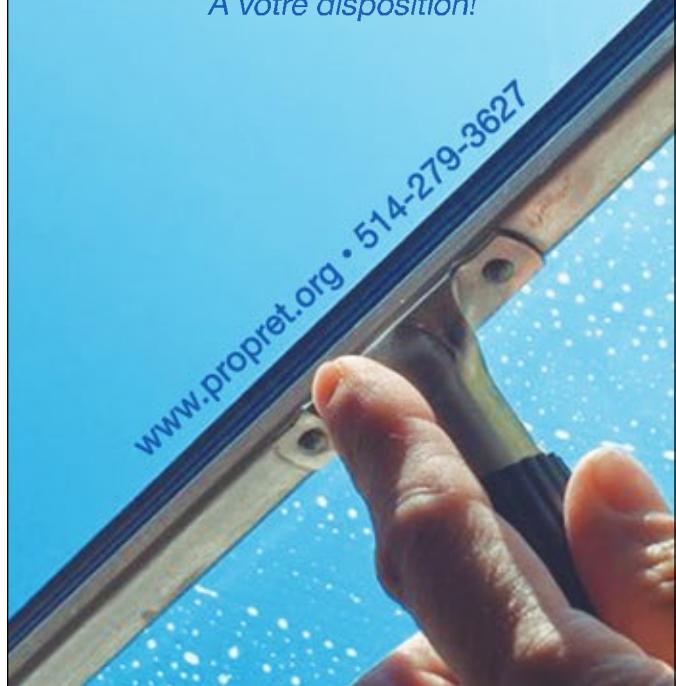
## URGENT BESOIN DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE? FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!

Service de remplacement de personnel

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

À votre disposition!

*www.propret.org • 514-279-3627*



# Entretien des tapis (partie 1 de 4)



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Les moquettes et tapis constituent certainement le type de revêtement de sol le plus utilisé dans les parties communes des complexes en copropriétés et des édifices à bureaux. D'où l'importance d'en savoir le plus possible sur ce type de revêtement et son entretien.

Bien qu'ils soient disponibles en plusieurs formes, fabriqués à partir de différentes fibres et construits selon des méthodes de tissage différentes, les tapis et moquettes s'entretiennent généralement avec les mêmes méthodes.

Pour faciliter le nettoyage de vos tapis, nous vous proposons une série d'articles qui seront exclusivement publiés et distribués via la revue Copropriété PLUS. L'article d'aujourd'hui traitera des fondements ou paramètres du nettoyage, paramètres applicables tant pour les tapis que les autres types de revêtement. Mais d'abord, un petit rappel sur les étapes de nettoyage.

## ÉTAPES DE NETTOYAGE

Nous avons déjà parlé de l'importance de respecter 5 étapes communes à tout programme d'entretien professionnel pour les tapis. Ces étapes sont :

1. Confinement de la saleté : empêcher la saleté de pénétrer à l'aide de tapis à l'entrée des immeubles;
2. Aspirateur : programme d'entretien régulier pour retirer les débris secs à l'aide d'un aspirateur approuvé par le CRI;
3. Programme de détachage et d'épongeage des déversements : à l'aide de techniques professionnelles et reconnues;



4. Nettoyage périodique : programme d'entretien pour rehausser l'apparence des tapis;
5. Restauration : nettoyage en profondeur pour retirer les résidus et souillures incrustées.

## PARAMÈTRES DE NETTOYAGE

Tout nettoyage est composé de 4 paramètres qui constituent ce qu'il est connu d'appeler le Cercle de Sinner. Ces paramètres influencent le résultat du nettoyage et facilitant le retrait (délogement) des particules, bactéries et autres souillures des surfaces sur lesquelles elles reposent :

1. Les conditions physicochimiques de l'eau comme le pH, la température, la présence de minéraux et l'alcalinité qui influencent le comportement des détergents et des désinfectants et les résultats obtenus;
2. L'action mécanique (frottement), qui vise à mélanger et mettre en suspension les souillures et organismes et les éliminer, augmentant l'efficacité de l'action chimique;
3. L'action chimique pour laquelle le choix de la méthode et du produit dépend de la nature de la souillure ou du microorganisme et de la fragilité de la surface;
4. Le temps de contact, qui représente la durée nécessaire pour qu'un désinfectant inactive un organisme ou qu'un détergent mette les souillures en suspension.

Dans le cas du nettoyage des tapis, on introduit une légère modification en ce qui concerne le premier facteur, l'eau, en faisant plutôt référence à la chaleur. Ce qui donne le tableau suivant :

Avec le nettoyage de tapis, la chaleur joue un rôle primordial puisqu'elle permet de stimuler les molécules qui se délogeant plus facilement et facilite la suspension des souillures. Plusieurs techniques (sujet abordé dans le prochain article) utilisent la chaleur à la base du processus de nettoyage pour améliorer les résultats.

On retient donc que bien que les tapis et les moquettes ne soient pas tous identiques, on doit suivre les mêmes fondements et techniques de nettoyage professionnel pour obtenir des résultats supérieurs et conserver la qualité et augmenter la durée de vie de ces surfaces. Dans le prochain article, nous traiterons des techniques et outils de nettoyage de tapis. ○



Groupe  
**McINTOSH PERRY**

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

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

# MAÎTRISER L'ART DE GÉRER LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES POUR PRÉSERVER ET GÉNÉRER DE LA VALEUR



Certificat de développement professionnel

## GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE ET DES COPROPRIÉTÉS

Cours  
de soir | Programme  
bilingue



FR EN

### PROFITEZ DES AVANTAGES D'UN PROGRAMME ENTIÈREMENT BILINGUE

- Certains cours sont offerts en français, d'autres en anglais.
- Le matériel de cours est fourni en anglais et en français, peu importe la langue du cours.
- Les instructeurs sont bilingues.
- Les participants peuvent communiquer avec les instructeurs et soumettre leurs travaux écrits en anglais ou en français.

#### Cours obligatoires (22 UEC, 160 heures):

- **YCBS 100** Residential Property Finance and Accounting / Finance et comptabilité des propriétés résidentielles (5 UEC, 35 heures) (EN)
- **FYCBS 102** Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec / Fundamentals of Condominium & Property Law in Quebec (5 UEC, 35 heures) (FR)
- **YCBS 104** Residential Building Systems, and Maintenance Management / Systèmes de bâtiment résidentiel et gestion de l'entretien (4 UEC, 30 heures) (EN)
- **YCBS 106** Gestion et administration immobilière résidentielle / Residential Property Management and Administration (4 UEC, 30 heures) (FR)
- **YCBS 271** Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété / Practical Aspects of Condominium Management (4 UEC, 30 heures) (FR)

#### Informations sur le programme

514-398-5454  
pd.conted@mcgill.ca

#### Informations d'admission ou d'inscription

514-398-6200  
pdregistrations.conted@mcgill.ca

**EN APPRENDRE PLUS**  
**MCGILL.CA/SCS-IMMOBILIER**

Reconnu par:

**AdmA** ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGRÉES  
PROFESSION GESTIONNAIRE

 **McGill**

School of  
Continuing Studies

École  
d'éducation permanente

# Six types de planchers : où les installer et comment les insonoriser

Par l'équipe AcoustiTECH



Il existe plusieurs types de planchers sur le marché et bien comprendre la distinction entre chacun d'eux aidera assurément lors de la sélection. Vous devez vous assurer d'être bien accompagné dans cette démarche et d'opter pour des produits de qualité qui dureront dans le temps. Voici les planchers les plus fréquemment rencontrés, les pièces de la maison où ils sont recommandés et les solutions acoustiques spécifiques pour chacun. Un 3 dans 1!

## 1) Plancher de bois franc

Le plancher de bois franc, chaleureux et classique, est un produit solide composé 100 % de bois franc. On l'installe généralement au rez-de-chaussée d'une résidence ou à l'étage par une installation clouée ou agrafée au sous-plancher. Étant fait entièrement de bois franc, ce plancher est plus propice à réagir aux changements de température et d'humidité. C'est pourquoi la grande majorité des manufacturiers de planchers de bois le déconseille fortement dans une salle de bain ou un sous-sol.

- Pièces recommandées :
- salon, salle à manger et chambres.**
- Membranes AcoustiTECH recommandées : TECH 7000, 5000, 3500 et LEAD 6, 4.5 et 3.3

\*La membrane s'installe sur le substrat, puis on installe un ou 2 contreplaqué par-dessus, selon la recommandation du manufacturier de plancher et de la NWFA. Le plancher est donc cloué sur le contreplaqué et les clous ne passent pas au travers de la membrane.

## 2) Plancher d'ingénierie

Le plancher d'ingénierie est composé de lames de bois véritable collées sur un substrat de nature différente (contrepla-

qué, HDF, bois résineux ou autre). Le volume de bois franc véritable étant moins important, la réaction à la température et l'humidité est aussi moindre. Contrairement à certaines croyances, la qualité de la couche de bois franc (couche d'usure) n'en est pas pour autant diminuée et est tout aussi durable. Ce plancher peut s'installer de façon collée, clouée, ou flottante. La tendance est aux planches longues et larges.

- Pièces recommandées :
- salon, salle à manger, sous-sol et chambres.**
- Membranes AcoustiTECH recommandées (installation collée et clouée) : TECH 7000, 5000, 3500 et LEAD 6, 4.5 et 3.3
- Membranes AcoustiTECH recommandées (installation flottante) : VP et Premium

## 3) Plancher laminé

Le plancher laminé ou stratifié est un revêtement de sol qui ressemble à du bois véritable mais dont le cœur est composé de fibre de bois. Résistant aux égratignures et plus économique, le fini de surface est comme une « photo » laminée dont le visuel s'apparente au bois franc. Il est aussi souvent appelé « plancher flottant » à tort. Flottant est un type d'installation et non un type de plancher. En effet, le plancher laminé ou stratifié est toujours installé flottant. La diversité des planchers laminés ou stratifiés s'est grandement améliorée et il y a eu une nette évolution dans la qualité des matériaux.

- Pièces recommandées :
- salon, salle à manger, sous-sol et chambres.**
- Membranes AcoustiTECH recommandées : VP et Premium

## 4) Plancher de vinyle

Le plancher de vinyle est un choix qui croît en popularité depuis quelques années. Il possède de nombreux avantages

# Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien

comme sa résistance à l'eau. Le vinyle est une option généralement plus abordable que des matériaux naturels, dont on peut d'ailleurs retrouver des reproductions assez convaincantes en planchettes ou tuiles. Par contre, ne vous détrompez pas; le plancher de vinyle réagit lui aussi aux variations de température et d'humidité, comme le bois franc. Il est donc tout aussi important de suivre les recommandations du manufacturier du vinyle. Le vinyle peut s'installer de façon collée ou flottante avec un système d'installation « à clic ».

- Pièces recommandées: cuisine, salle de bain, salle de jeux, salle à manger, sous-sol et chambres.
- Membrane AcoustiTECH recommandée: LV

<https://www.acousti-tech.com/Blogue/tendances-de-l-industrie/faut-il-insonoriser-les-planchers-de-vinyle-4124.html>

## 5) Tuiles de céramique, marbre, porcelaine et pierre naturelle

En plus d'être résistant et d'avoir une longue durée de vie, ce type de matériau ne nécessite que très peu d'entretien. On peut également les trouver sous toutes sortes de formes et d'apparence; on pourrait même lui donner un « look » de plancher de bois! Par contre, la céramique est un matériau dense et dure qui accentue la transmission des bruits d'impact dans un bâtiment.

- Pièces recommandées: hall d'entrée, cuisine et salle de bain.
- Membranes AcoustiTECH recommandées: Ceramic et Kit Comfortima

<https://www.acousti-tech.com/Blogue/solutions-acoustique/puis-je-installer-une-membrane-de-7mm-sous-mon-plancher-de-ceramique-3105.html>

## 6) Plancher de liège

Le liège existe sous forme de tuiles et de revêtement flottant. C'est un matériau très confortable qui absorbe les chocs et qui est antimicrobien. Fait de cellules creuses et composé à 50 % d'air, ce matériau est flexible et plus mou que le bois ou la céramique. Certains vont penser que les revêtements de sol en liège sont efficaces pour l'insonorisation. C'est vrai que le liège est parfois utilisé pour l'acoustique. Cependant, pour que le liège puisse être utilisé comme plancher et lui donner suffisamment de résistance aux égratignures et à l'usure, il doit être transformé; ce qui lui fait perdre ses propriétés insonorisantes.

- Pièces recommandées: cuisine, salon, salle familiale, salle à manger et sous-sol.
- Membrane AcoustiTECH recommandée : VP ○



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**

# Acousti CONDO

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

NOUVEAU et  
EXCLUSIF !



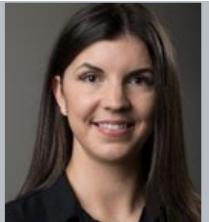
acousti-tech.com/acousticondo

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

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

**AcoustiTECH**  
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

# Entretien estival de vos immeubles !



Par Cinthia Coelho-Carpentier  
Chargée de projets, Groupe Miro Construction inc.

L'été 2019 aura été plus qu'attendu avec l'hiver que nous avons eu. Mère Nature a été capricieuse et difficile à suivre avec des températures passant de très froid à doux accompagné de pluies abondantes. Ce n'est pas étonnant que nos bâtiments aient pu être exposés à un stress important. Les copropriétés eux aussi n'y ont pas échappé. De la fondation jusqu'au toit, une situation non planifiée peut facilement arriver par surprise et surtout pas la bienvenue : un sinistre.

Plusieurs sinistres auront eu lieu durant la période froide, mais certains sont en train de se créer sans même le savoir. C'est donc avec le beau temps (enfin!) qu'il faut en profiter et faire un tour de la copropriété : toiture, fenêtre, portes, terrain, gouttières... Allez-y! En cas de doutes, un entretien annuel s'impose. Faire affaire avec des entreprises spécialisées peut s'avérer une excellente décision.

Il n'y a pas que mère Nature qui nous réserve situations des sinistres. La plomberie, chauffe-eau, douche, bain, évier de cuisine, lave-vaisselle peuvent aussi nous jouer des tours. Malgré que certains assureurs suggèrent l'installation aux unités de copropriété des détecteurs de fuites d'eau, il n'en reste pas moins qu'un accident peut tout de même arriver sans avertissement.

Bien qu'une rencontre avec un entrepreneur en construction après sinistre peut signifier que vous avez eu un sinistre, il n'en demeure pas moins que la confiance se doit d'être au rendez-vous. Deux situations possibles à considérer. Soit



que l'assureur vous propose les services d'un entrepreneur ou que vous décidez de faire affaire directement avec celui de votre choix. Peu importe la manière de gérer votre réclamation, l'objectif demeure le même : rechercher un service rapide, professionnel et surtout dans un climat de confiance et de partenariat.

L'entreprise que je représente œuvre dans le secteur de la reconstruction après-sinistre depuis maintenant plusieurs années. Sa renommée et sa réputation font que la qualité de son intervention suite à un sinistre répond efficacement aux attentes des administrateurs de syndicats de copropriété. Une bonne planification et des instructions claires et précises avant de débuter les travaux font en sorte que tous les intervenants comprennent bien le mandat qui leur est confié. Peut-il y avoir des surprises en cours de chemin? Absolument! L'expertise qualifiée de l'entrepreneur permettra de faire exactement ce qui se doit pour poursuivre le plus rapidement possible les travaux du chantier.

Profitez donc de la belle saison pour mettre à jour l'entretien de la structure et des composantes de votre immeuble en copropriété. En résumé, lors d'un sinistre, choisissez l'entreprise en qui vous aurez confiance pour vous accompagner durant l'exécution entière de votre projet de reconstruction.

L'équipe MIRO CONSTRUCTION

# SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN SCIENCES DU BÂTIMENT

Consultation et diagnostic

## INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS (LOI 122)

- › Identification des défauts et de leur cause
- › Gestion des conditions dangereuses
- › Rapport de vérification et registre



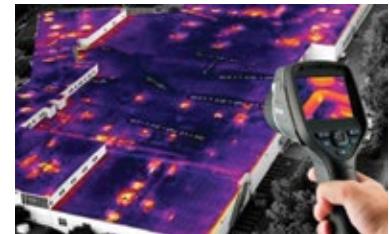
## TOITURES ET ÉTANCHÉITÉ

- › Expertise et inspection
- › Programme d'entretien préventif
- › Gestion de projets de remplacement
- › Surveillance des travaux
- › Recherche de fuites
- › Service d'appels d'urgence



## PLAN DIRECTEUR, MAINTIEN D'ACTIFS ET FONDS DE PRÉVOYANCE

- › Inventaire des actifs
- › Évaluation des conditions, des coûts et du cycle d'utilisation



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

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

- ¬ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSISSURES
- ¬ ÉVALUATION DE LA LÉGIONNELLE
- ¬ INSPECTION CVCA
- ¬ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ¬ ENVIRONNEMENT

LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

# Pourquoi le nettoyage des tapis et meubles « à sec » est-il si important ?



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC  
Nettoyage des tapis

**Le maintien de la propreté dans les copropriétés et les lieux commerciaux est un élément essentiel pour préserver non seulement vos matériaux en bon état, mais aussi pour préserver la santé de tous ceux qui travaillent et qui circulent dans ces espaces. Qu'il s'agisse de tapis, de meubles de bureau tels que les chaises et les séparateurs, le nettoyage est une tâche ardue. Le nettoyage à sec vient à la rescousse des propriétaires et des gestionnaires pour permettre aux gens de travailler et de circuler dans un environnement sain.**

## Comment bien choisir le type de nettoyage qui convient ?

Les entreprises spécialisées dans les projets de nettoyage résidentiel et commercial ont procédé à différentes recherches et essais pour trouver la meilleure technique et les meilleurs produits afin d'atteindre des résultats optimaux. Ils doivent de plus embaucher des professionnels spéciale-

ment formés pour bien utiliser ces produits et technologies haut de gamme. On ne s'improvise pas spécialiste du nettoyage de tapis. Pour bien répondre aux besoins des propriétaires, il est important pour un spécialiste d'en connaître davantage sur vos réels besoins afin de vous proposer un entretien efficace tout en considérant entre autres, l'achalandage de vos immeubles. Par exemple, une copropriété qui comprend 15 unités de condominium nécessitera moins d'entretien dans les zones de passage qu'une copropriété de 50 unités.

## Les types de nettoyage et produits

Il existe différents types de nettoyage tels que le nettoyage à la mousse, par encapsulation, à la vapeur et à sec, etc.

Le nettoyage à poudre consiste à appliquer une poudre sur les tapis et à brosser le tapis pour finir par un aspirer le tout.

En ce qui concerne le nettoyage à la mousse, c'est l'application d'une mousse savonneuse sur les tapis et l'utilisation d'une machine rotative qui viendrait à bout des saletés.

Finalement, le nettoyage à sec, qui consiste en la vaporisation d'un nettoyeur sans mousse et le passage d'une machine commerciale rotative munie d'un tampon absorbant, visant à nettoyer chaque fibre de tapis en absorbant les diverses saletés.

Certains sont plus coûteux que d'autres et les résultats sont variables. Il est impératif de bien se renseigner avant de choisir le type de nettoyage qui conviendra le mieux à votre immeuble. Une chose est certaine, le nettoyage à sec demeure pour nous le meilleur moyen de prévenir la prolifération des bactéries et/ou l'apparition de moisissures qui peuvent survenir si votre tapis demeure mouillé ou humide trop longtemps (le nettoyage à sec utilise au faible taux d'humidité et ne rencontre donc pas ce genre de problématique).

### La compagnie PRO-SEC en bref

Avant même d'effectuer le nettoyage des tapis de vos copropriétés et immeubles, les techniciens professionnels de PRO-SEC prendront le temps de se déplacer afin d'évaluer avec vous l'état de vos tapis, les besoins, la fréquence de nettoyage qu'ils considèrent nécessaires afin de maximiser les résultats. Ils discuteront ensuite avec vous et vous proposeront un programme d'entretien préventif adapté à vos besoins afin de préserver l'aspect d'origine de vos tapis.

Le procédé de nettoyage à sec PRO-SEC consiste en premier lieu à redresser les fibres avec une balayeuse commerciale pour éliminer le maximum de saleté et de poussière. Cette étape, suivie d'un nettoyage en profondeur des fibres avec une solution nettoyante biodégradable (donc non nocive pour l'environnement) et sans mousse, évite tout dépôt et restaure les couleurs. Finalement, un peigne à tapis est utilisé pour repositionner les fibres et ainsi conserver l'aspect d'origine des tapis. Les tapis prennent en général une heure à 3 heures à sécher. L'utilisation de produits de protection contribue également à augmenter la durée de vie des tapis et pourrait vous être recommandée sur des zones de passages fréquents.

Chez PRO-SEC, les solutions de nettoyage sont spécialement conçues et sélectionnées selon nos spécifications, elles éliminent efficacement les taches tenaces tout en éliminant les odeurs nauséabondes telles que les odeurs d'animaux domestiques, d'urine, de fumée de tabac et d'humidité, pour n'en nommer que quelques-unes. Les solutions de nettoyage éliminent également les résidus, la saleté et les acariens camouflés dans les fibres tout en détruisant les bactéries et les allergènes.

Pour un nettoyage à sec de qualité et un service personnalisé, communiquez avec PRO-SEC. ☺



VITRO—  
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

**lavagedevitres.com**

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

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



associés inc

## **Services 360° pour Syndicat de copropriété**

*Gestion*

*Évaluation de la valeur assurable*

*Fonds de Prévoyance*

*Évaluation de la valeur marchande*

*Comptabilité*

*Gestion de projet*

*Consultation auprès de syndicats en difficulté*



**[info@hpdg.ca](mailto:info@hpdg.ca) / [www.hpdg.ca](http://www.hpdg.ca)**

Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823  
405, Avenue Ogilvy, bureau 106  
Montréal , H3N 1M3

# Augmentation de la performance air/eau des fenêtres existantes



Par Jocelyn Bédard  
Groupe Fenestra

Vos fenêtres sont source d'infiltrations d'air ou d'eau ? Vous croyez que le remplacement est la solution pour répondre aux normes actuelles en matière d'étanchéité ?

Vous serez surpris d'apprendre qu'il existe une alternative, moins onéreuse, permettant d'obtenir un rendement au moins équivalent, voire supérieur, à la performance d'origine de vos fenêtres. En effet, il est possible de fournir des mesures scientifiques de rendement en matière d'étanchéité air/eau, à l'aide de firmes d'ingénierie spécialisées, qui vous permettront de faire le comparatif objectif avec des fenêtres neuves. Ainsi, vous verrez que les normes de performance sont atteintes avec les techniques de restauration.

Les exemples et les données suivants, qui sont le résultat d'études d'infiltrométrie effectuées selon les règles de l'art par différentes firmes d'ingénierie indépendantes, en collaboration avec le Groupe Fenestra, témoignent des succès obtenus grâce à la restauration.

À titre de référence, voici la classification de résistance aux infiltrations selon la norme CAN/CSA A440 :

## Infiltration d'air : A1 à Fixe

- A1 : Rendement inférieur à une fenêtre neuve moderne
- A2 : Rendement typique d'une fenêtre de type coulissante, guillotine ou d'une porte-patio
- A3 : Rendement typique d'une fenêtre à battant
- Fixe : Niveau d'infiltration attendu pour une fenêtre non ouvrante



## Infiltration d'eau : B1 à B7

B1 : Forte pluie, vents de 55 km/h

B7 : Forte pluie, vents de 125 km/h

La restauration permet l'atteinte des objectifs de la norme CAN/CSA A440. Elle évite les remplacements de fenestration non nécessaires qui sont source de dépense financière et d'empreinte écologique lourde. La restauration prolonge la vie utile des portes et fenêtres et du même coup, génère d'importantes économies qui peuvent être consacrées à d'autres projets.

## EXEMPLES DE RESTAURATIONS :

### Maison du Conseil des arts de Montréal (2019)

Fenêtres soufflet

Avant restauration : Ne respecte aucune norme

Après restauration : A-3 air B4 eau

Coût de restauration : 695 \$

Coût fenêtre neuve : 3 400 \$

### St. Mary's Hospital - Psychiatry (2016)

Fenêtres soufflet, pellicule de sécurité, verre trempé

Avant restauration : ne respecte aucune norme

Après restauration : A-3 air B7 eau

Coût de restauration : 1 160 \$

Coût fenêtre neuve : 8 500 \$





## PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

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

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

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



R.B.Q. 5725-6638-01

Montréal  
T 514 375-5678  
F 450 932-4433

[info@securiteaquadetect.com](mailto:info@securiteaquadetect.com)  
[securiteaquadetect.com](http://securiteaquadetect.com)

Québec  
T 418 425-0301  
F 418 780-8775

# Parlons sécurité, parlons d'ancrage... et de ligne de vie.



Par Guy-Michel Lanthier, ing.  
Vertika Inc.  
Entreprise d'hommes-araignée

Dans un article précédent, « Parlons sécurité, parlons des équipements collectifs », il était question de garde-corps comme moyen de protection dit, passif. Aujourd’hui, nous allons parler de moyen de protection dit, actif.

Avant d’entrer dans le vif du sujet, rappelons que l’administrateur ou le gestionnaire d’un syndicat de copropriété est tenu d’assurer la sécurité de toute personne qui accède à son bâtiment; ce n’est pas moi qui le dis, c’est la loi! N’oubliez pas que cette sécurité s’applique également au toit et façades du bâtiment.

Rappelons aussi que toute personne qui accède au toit de votre édifice ne peut s’approcher à moins de deux (2) mètres du bord du toit si celui-ci est dépourvu d’un parapet d’une hauteur minimal de 900 mm (36 po). En l’absence d’un tel parapet, une alternative est l’utilisation de garde-corps auto-portant ou mécanique comme mentionnée dans mon article publié dans l’édition Hiver 2019 du Copropriété Plus.

Malgré sa simplicité de conception, d’installation, et principalement d’utilisation, il arrive que l’utilisation d’un garde-corps ne puisse être envisagée comme moyen de protection. Dans ces cas, il faut alors envisager un système actif de protection contre les chutes. Par système actif, nous pensons à l’ancrage ou à la ligne de vie.

D’entrée de jeu, il faut comprendre qu’il y a peu de chose en commun entre un système de protection passif, tel le garde-corps, et un système actif tel l’ancrage ou la ligne de vie. En premier lieu, il y a le port du harnais. En deuxième lieu, on pense à une formation adéquate. Tout utilisateur d’un sys-



tème actif de protection contre les chutes doit être formé aux travaux en hauteur.

Comme donneur d’ouvrage, vous êtes tenus de vous assurer que les travailleurs sur votre bâtiment ont les compétences nécessaires pour exécuter leur mandat de façon sécuritaire. N’hésitez pas à demander leur certificat de formation aux travaux en hauteur pour vous en assurer. En l’absence du document, il est dans votre droit d’interdire l’accès à vos installations.

Une autre grande différence entre le système passif et le système actif de protection contre les chutes, c’est l’inspection. Alors que le garde-corps ne requiert pas d’inspection sur une base régulière, tous les systèmes de protection dit actif en exigent une, généralement sur une base annuelle. Cette inspection doit être supervisée par un ingénieur qui produira une attestation de conformité. Lors de l’exécution de son travail, l’ingénieur vérifiera les plans des équipements anti-chute, ancrage, ligne de vie, eux aussi signés et scellés par un ingénieur.

Permettre l’utilisation de vos équipements de protection contre les chutes alors que leur attestation de conformité est échue ou permettre leur utilisation à des travailleurs sans certificat de formation pour travaux en hauteur pourrait engendrer une situation malheureuse dont vous pourriez être tenu responsable. Pensez-y! ○

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

### Spécialiste en copropriété

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

### CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

WWW.NIVOEX.COM

INFO@NIVOEX.COM



# L'importance de bien entretenir vos pelouses



Par Jacques Cardinal

Équipe Pro-Vert



Qu'on le veuille ou non, la pelouse constitue un élément sur lequel beaucoup de gens se basent pour se faire une idée sur les occupants du lieu, comme s'il s'agissait d'un point de repère pour évaluer la personnalité de ces derniers ainsi que leur réussite sociale. Une belle pelouse attire toujours les regards, elle reflète le bon goût des propriétaires tout en purifiant l'air par la photosynthèse.

Entretenir une pelouse est une chose et l'embellir en est une autre.

Voici six pratiques culturelles d'extrême importance à la survie de la pelouse :



## Une tonte adéquate

La tonte est la pratique culturelle la plus importante pour la pelouse.

Pour conserver une pelouse en santé, éviter le dessèchement du sol et la prolifération des mauvaises herbes, en maintenant une bonne hauteur de tonte de 7 cm (3 pouces) pour mieux garder l'humidité et augmenter la photosynthèse grâce au feuillage plus long.



## L'aération du sol en profondeur

L'aération du sol augmente le

volume d'air nécessaire à l'expansion de la masse racinaire, réduit le gaz carbonique toxique résultant de la respiration des racines, permet à l'engrais d'atteindre les racines, facilite l'infiltration de l'eau dans le sol. L'aération est recommandée 2 fois par saison selon l'intensité de compaction du sol.



## Le défeutrage

Le feutre est l'accumulation d'une épaisse couche de matière organique qui se retrouve entre la surface de la pelouse et le sol. Le feutre devient épais et nuisible lorsque son épaisseur dépasse 12mm.

Si nécessaire faites défeutrer au moins une fois par saison.



## Le chaulage

Le chaulage réduit l'acidité du sol et permet de rétablir l'équilibre nutritif pour une meilleure absorption des éléments nutritifs du sol aboutissant ainsi à un enracinement profond pour produire une pelouse en santé.

Un pH de 6,5 à 7,0 est adéquat pour la pelouse. Demandez une analyse du pH du sol avant de chauler.



### L'arrosage suffisant sans excès

Lorsque les pluies ne sont pas assez abondantes pendant la saison de croissance, le gazon entre en dormance et brunit. Quand le gazon commence à flétrir, l'arroser suffisamment pour détrempé le sol sur toute sa surface, jusqu'à une profondeur de 10-20 cm. L'idéal est d'arroser tôt le matin, moins souvent, mais à fond.



### La fertilisation équilibrée

Pour une pelouse attrayante et en santé, il faut comprendre ses besoins nutritifs et adopter un programme de fertilisation équilibré. Les trois principaux éléments nutritifs dont une pelouse a besoin sont :

- L'azote (N)**
- Le phosphore (P)**
- Le potassium (K)**

[Servicesprovert.ca](http://Servicesprovert.ca)

propose un programme d'entretien complet.

Leurs pratiques culturales permettent d'obtenir un sol mieux structuré et d'acquérir certaines propriétés physiques telles que :

- Une meilleure infiltration et rétention d'eau
- Un sol beaucoup mieux aéré

Pour en connaître davantage sur l'entretien de vos espaces verts, fiez-vous aux experts [Servicesprovert.ca](http://Servicesprovert.ca)

Au plaisir de vous servir !



**Pour une pelouse verdoyante et en santé, cela prend un pro certifié!**



**Programmes de fertilisation équilibrés**

**Soutenez l'économie locale**

**Service hors pair**

**Approche environnementale**

**35 ans d'expérience**

**CONTACTEZ-NOUS POUR  
UNE ÉVALUATION GRATUITE**

**Asphalte**  
(installation et réparation)

**Scellant**

**Pavage**

**Lignes de stationnement**

**Drain**



  
**CENTRE-VILLE**  
*Paysagiste*

**514.881.2444**

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

Licence RBQ : 8812-3349-20

**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)**

# Reconnaitre et éliminer les moisissures dans les bâtiments

Par l'équipe DARGIS



Les moisissures sont des champignons invisibles à l'œil nu présents dans la nature. Elles sont transportées dans les maisons par les courants d'air, les humains et les animaux domestiques. Pour croître, les moisissures ont besoin d'eau et de matière nutritive, comme un panneau de gypse ou du carton. Lorsqu'elles se développent de façon importante, les moisissures peuvent entraîner des problèmes de santé.

## Sachez reconnaître la présence de moisissures

Les moisissures se retrouvent souvent dans les endroits humides et mal ventilés. Elles peuvent se développer un peu partout dans la maison. Certains signes témoignent de la présence de moisissures ou d'humidité excessive, de taches de diverses couleurs mais souvent verdâtres ou noires sur les murs, les plafonds ou les tapis, autour des fenêtres, dans les garde-robés, etc. Aussi, la présence d'une odeur caractéristique de moisi, de terre, de cernes, de gondolements, d'écailllements ou d'autres signes d'infiltration d'eau sur les murs ou les plafonds, pouvant indiquer la présence d'un problème dissimulé derrière les matériaux.

Il est nécessaire de faire analyser l'air ou les surfaces pour confirmer la présence de moisissures. Même lorsque les moi-

sissures sont visibles ou qu'il y a des signes indiquant leur présence, cela nous aidera à effectuer les travaux selon un protocole accompagné de recommandations.

## Conseils pour détecter les causes possibles

Nous devons faire une inspection visuelle au départ, la toiture, revêtement, entre toit, les gouttières, drainage, etc. Nous pouvons utiliser la caméra thermique qui va nous donner une anomalie thermique qui nous permettra de trouver des causes d'infiltration. Nous pouvons utiliser les appareils de détection d'humidité qui confirmeront s'il y a de l'humidité.

## Les trucs pour prévenir la croissance fongique

Corrigez tous les problèmes ayant rapport avec l'eau. Corrigez les infiltrations ou fuites d'eau immédiatement. Asséchez immédiatement tout matériau mouillé ou humide. Contrôlez les sources d'humidité. Assurez-vous que les ventilateurs de salles de bain fonctionnent, s'il y en a. Assurez-vous qu'une fenêtre de la salle de bain puisse être ouverte s'il n'y a pas de ventilateur. Installez un déshumidificateur pour garder les niveaux d'humidité assez bas dans les sous-sols. ☺



UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE  
*première classe*

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

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

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

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

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

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

*Une équipe de confiance, une équipe gagnante !*



Retrouvez-nous sur  
**facebook**



RBQ : 5633-6829-01

**450.468.2033**

[miroconstruction.com](http://miroconstruction.com) | [info@miroconstruction.com](mailto:info@miroconstruction.com)

# Pourquoi choisir l'enduit thermique plutôt qu'une teinte ou une pellicule pour vos fenêtres ?



Par M. Paul Rosa  
Vice Président - Ventes et Marketing  
Sketch Nanotechnologies

Avec l'engouement des dernières années vers le virage vert, plusieurs options s'offrent à ceux et celles désirant rendre leur maison ou leur lieu de travail plus éco-énergétique. Que ce soit dans le but d'économiser ou de réduire sa consommation d'énergie par conscience écologique, toutes les raisons sont valables pour suivre le mouvement.

Parmi les mesures ayant le plus d'impact: l'optimisation des fenêtres non performantes. Alors, comment choisir la meilleure solution ? Pellicule assombrissante (teintée), pellicule traditionnelle (réfléchissante miroir), ou enduit nanotechnologique. Comment faire le bon choix ? Pour vous orienter, voici quelques options à considérer.

## Pellicule teintée

La pellicule teintée est une addition très populaire dans les voitures. Ce procédé favorise l'intimité et absorbe les rayons UV qui peuvent être néfastes pour la santé, tout en réduisant la température interne de l'habitacle lorsqu'il fait très chaud à l'extérieur.

Cependant, contrairement aux vitres de voitures qui sont trempées et conçues pour résister à une grande accumulation de chaleur, les vitres d'un immeuble ne sont pas optimi-



sées pour cette charge thermique. En appliquant une pellicule teintée sur ces dernières, vous serez en mesure de créer un environnement plus privatif, mais l'absorption des rayons et de la chaleur pourrait grandement diminuer leur performance énergétique : il fera très chaud dans votre local. De plus, une forte accumulation thermique pourrait endommager ou affaiblir le verre avec le temps.

## Pellicule réfléchissante (miroir)

Contrairement à la teinte, l'application d'une pellicule miroir permet de faire rebondir les rayons UV vers l'extérieur, les empêchant ainsi de pénétrer dans l'immeuble et d'affecter la santé des occupants. Ce procédé permet également de réduire l'impact de la chaleur extérieure sur la température ambiante d'une pièce, permettant ainsi d'économiser sur vos factures d'énergie lors des saisons chaudes.

Son plus grand désavantage: la pellicule miroir limite grandement la pénétration de la lumière visible (ou lumière naturelle) à l'intérieur, assombrissant ainsi de façon importante vos espaces, privant les occupants de la clarté du soleil au quotidien. Traditionnellement, plus ce genre de pellicule est performante, plus la lumière visible (lumière naturelle) est réduite. Vous vous retrouverez donc potentiellement obligé de dépenser davantage en éclairage, et ce, même en plein jour afin de pallier au manque de lumière, quelle que soit la saison.

## Toutes pellicules

Il est aussi important de prendre en compte la durée de vie de toutes les pellicules. À cet effet, l'efficacité de celles-ci est d'environ 8 ans. Après tout ce temps passé à encaisser les

charges thermiques et l'exposition au soleil, la pellicule est sujette à décolorer, décoller, sécher, craquer, et faire des bulles. Globalement, elle perdra son efficacité initiale.

### Enduit thermique nanotechnologique

Parmi les trois options qui s'offrent à vous, l'enduit thermique est certainement l'option la plus avancée technologiquement. Ce produit novateur a récemment fait son entrée au Canada. Véritable révolution dans l'industrie éco-énergétique, SketchNanoGard Thermique fut développé par des chercheurs scientifiques à partir d'une nanotechnologie utilisée et prouvée dans le domaine des hautes technologies.

Dès son application, l'enduit bloque les rayons UV à 100%, protégeant ainsi vos familles, proches, collègues, ainsi que vos biens matériels des effets néfastes des UV. SketchNanoGard Thermique minimise aussi la pénétration des rayons infrarouges du soleil aidant à réduire la chaleur intérieure, et donc à minimiser les coûts de climatisation. Il est également important de souligner que l'enduit permet de limiter la perte de votre chauffage en hiver, conservant mieux la chaleur à l'intérieur grâce à sa barrière thermique.

En réduisant ainsi vos besoins en chauffage l'hiver et votre utilisation du climatiseur en été, vos économies énergétiques seront telles que vous bénéficierez d'un retour sur investissement après seulement 3 à 4 années suivant l'application. De plus, la durabilité de notre enduit conserve toutes ses propriétés pendant 20 ans. Il s'agit donc d'un investissement intelligent dont vous pourrez tirer profit à très long terme.

Une autre vertu majeure du SketchNanoGard Thermique est qu'il réduit la condensation de plus de 50% pouvant se former sur vos surfaces vitrées. En évitant la formation de gouttelettes, on évite la possibilité d'égouttement, qui peut mener à des moisissures sur les cadrages. De plus, une fenêtre suintante en hiver génère du givrage et donc une perte de visibilité importante et une baisse de chaleur intérieure.

Il optimise vos fenêtres sans réduire la lumière naturelle dans vos pièces. Vous pouvez donc profiter d'un vitrage très performant tout en profitant au maximum de la luminosité extérieure maximale.

En termes d'optimisation éco-énergétique, on peut sans aucun doute affirmer que l'enduit SketchNanoGard Thermique est l'option la plus avancée technologiquement, et donc la plus efficace présentement disponible sur le marché. ○



**GAGNEZ DU TEMPS MAINTENANT**

## parfait ménage

**You 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**

## Vos portes de garage ont besoin d'attention !



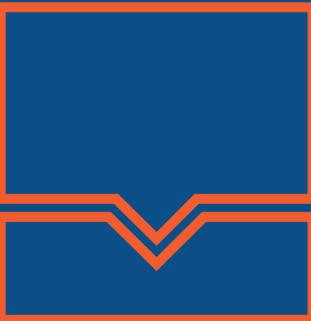
Par Jérémy Gaudreau  
Vice-président  
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

La porte de garage est l'une des composantes d'un édifice à logements à ne pas négliger.

Pour ce qui est du mécanisme d'ouverture plus communément appelé moteur ou opérateur, il en existe de plusieurs qualités, il est important de faire un bon choix et de ne pas faire de compromis, car ce système sera énormément sollicité. Aussi, le système de sécurité à ne pas prendre à la légère, œil magique et émetteurs. Assurez-vous d'avoir l'équipement approprié pour votre édifice afin d'éviter des problèmes et des coûts de réparation, si vous n'avez pas le matériel adéquat.

N'oubliez pas que Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. sera toujours là pour vous, en tout temps.

Bon été à tous. ☺



# soconex

*Le hightech de  
la réfection de béton*



**Réfection de béton**

**Injection de coulis et de résines**

**Imperméabilisation et protection  
du béton à base de polymère**

**Renforcement de structure**

**Inhibiteur de corrosion MFP**

**Intervention à contraintes élevées**

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

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



**AUTOMATISEZ LA PERCEPTION DE VOS FRAIS DE CONDO**

SIMPLE . RAPIDE . EFFICACE

3 mois gratuits pour les membres de Condo Marketing

CODE : CMKG2019

Inscrivez-vous!

[WWW.OTONOMSOLUTION.COM](http://WWW.OTONOMSOLUTION.COM)

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



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

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

Dans cette édition du magazine *Copropriété Plus*, vous trouverez celles toutes désignées pour la saison à venir, soit l'été.



## Travaux divers

- Avant d'utiliser le tracteur à gazon, la tondeuse ou le coupe-bordure, ceux-ci doivent être entretenus afin que l'utilisation soit sécuritaire et que les instruments jouissent d'une bonne efficacité (changeement d'huile, aiguisage des lames, bougie d'allumage, etc.). Référez-vous au manuel du fabricant afin d'en connaître davantage.

- Suite à l'hiver, les stationnements et trottoirs en pavé asphalté ou en béton peuvent avoir fissurés. Le colmatage des fissures est alors recommandé pour réduire les risques de dommages par l'eau et le gel. Pensez à repeindre les lignes de stationnement, si nécessaire.
- Lors de fortes pluies, vérifiez qu'il n'y a pas de zone d'accumulation d'eau sur le terrain. Au besoin, des travaux d'aménagement paysager peuvent être faits.
- Cette saison est la bonne pour tailler les haies et conifères.
- Les filtres à air des unités de ventilation et autres systèmes doivent être nettoyés ou remplacés régulièrement. Assurez-vous que votre fréquence de remplacement est conforme aux normes du fabricant de l'appareil. Consultez le guide d'utilisateur au besoin.
- Veillez à inspecter le calfeutrage au pourtour des ouvertures dans l'enveloppe du bâtiment (portes, fenêtres, grillages de ventilation, etc.). Si des fissures ou déchirures sont notées, vous pourrez effectuer des réparations locales. Si le calfeutrage se montre sec ou désagrégé, il devra être refait en entier.
- Vérifiez l'état de l'acier extérieur et planifiez le protéger pour éviter que la corrosion ne l'affecte davantage.
- Inspectez et lubrifiez les composantes mobiles des portes et fenêtres. Vérifier l'état des loquets et verrous également.
- Il vaut mieux procéder à la fertilisation pendant la saison de croissance. La première doit se faire tôt au printemps, généralement.

inspections, comme celles visant les fonds de prévoyance, peuvent vous être très utiles. Notre firme fournit à ses clients un « manuel d'entretien » de plus de 200 pages contenant une foule d'informations sur l'entretien préventif de votre immeuble. Contactez-nous pour obtenir une soumission gratuite.

Bonne inspection ! ○

# OFFRE SPÉCIALE

2 traitements extérieurs et 4 traitements intérieurs

# 20 %

de rabais\*

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

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



RONGEURS



PERCE-OREILLES



FOURMIS



LÉPISME ARGENTÉ



ARAIÑEES

# La paix sur tous les niveaux!



## Avec V Extermination, à vous la victoire!



# EXTERMINATION

GESTION PARASITAIRE

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

1 888 735-5534

# La sécurité est l'affaire de tous !



Par François Veilleux  
Les Constructions TREMCO inc.  
Réfection d'enveloppe du bâtiment

La planification des travaux est importante à plusieurs niveaux lorsqu'il est temps d'octroyer des travaux de construction au sein d'une copropriété. Les gestionnaires vont choisir une offre à prix intéressant, discuter avec l'entrepreneur de l'horaire de travail à respecter, de la quiétude des copropriétaires, et d'une multitude d'autres choses importantes pour la réalisation du projet. Mais qu'en est-il de la planification sécuritaire des travaux?

En effet, l'entrepreneur a la responsabilité de réaliser les travaux de manière sécuritaire pour ses employés, mais aussi pour les usagers de l'immeuble! Il est crucial de discuter avec votre entrepreneur et de lui demander de quelle manière il prévoit faire les travaux. Quel type d'équipement prévoit-il utiliser? Quelle méthode de travail il préconisera? Vous devez voir à vous assurer de bien connaître le plan de travail de votre entrepreneur. Par exemple, il est important de valider où le



travail débutera et quelle sera la séquence des travaux. Est-ce que les accès piétonniers sont protégés? L'entrepreneur doit prévoir des périmètres de sécurité au sol et s'assurer que le public et les usagers de l'immeuble soient dirigés aux bons endroits et que ceux-ci utilisent des voies d'accès sans risque, une chute de matériaux peut survenir n'importe quand !

Enfin, comme gestionnaire, vous avez le droit et même la responsabilité de planifier la façon dont les travaux seront effectués sur votre immeuble. Personne ne veut d'accident sur sa propriété sous aucune considération. La sécurité est l'affaire de tous ! ☺

## Votre univers



## mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



## PROJET DE LOI 122

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

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



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

## L'EXCLUSIVITÉ DE

# DUMOULIN & ASSOCIÉS



## Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

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



## Notre contrat de maintenance COMPLET 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.

- 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.);



# C'est le printemps ! Ne vous enfargez pas dans les fleurs du TAPIS.



Par Alexandre Topac  
Président, Alexampro, Services d'entretien ménager

## Qui dit printemps, dit grand ménage ! Un must et incontournable, vos tapis.

Maintenant que la belle saison est de retour, il est temps de donner un coup de pouce fraîcheur à vos tapis. Un nettoyage en profondeur s'impose pour effacer les traces et résidus de l'interminable hiver.

Les mois hivernaux peuvent provoquer beaucoup d'usures aux tapis, particulièrement à ceux qui sont exposés à un très important achalandage et qui sont exposés aux résidus de calcium et de sel. L'entretien doit prévoir un programme de prévention aux dommages et taches. Un nettoyage en profondeur s'impose afin de retirer la saleté et les débris.

Selon l'association pulmonaire canadienne, les tapis sont un « puits » d'irritants chimiques et biologiques. Les tapis recueillent les polluants en suspension dans l'air et les substances provenant de l'extérieur. Maintenir nos tapis propres assure une bonne et saine qualité d'air à l'intérieur.

Quelques conseils et avantages pour prévenir et prolonger leur longévité afin de rentabiliser leur investissement:

- Passer régulièrement l'aspirateur pour garder vos tapis relativement propres et secs. Surtout pendant les intempéries des mois d'hiver.
- Retirez efficacement les accumulations importantes de dépôts de sel et de calcium. Brossez vos tapis et effacez-



tuez un bon récurage en évitant ainsi d'endommager leur surface.

- Concentrez-vous sur le nettoyage des entrées pour éliminer la source d'origine de la saleté. Utilisez des tapis appropriés dans vos entrées afin de mieux capter les débris.

L'apparence usée et sale peut avoir un impact négatif sur l'expérience des résidents qui conserveront une mauvaise image de l'environnement intérieur de votre immeuble. Il est crucial de bien connaître les solutions et différentes techniques de nettoyage des tapis pour maximiser l'efficacité de votre programme d'entretien spécialisé et professionnel.

L'entretien des tapis requiert des connaissances spécifiques et méthodes spécialisées. De nos jours, avec des technologies innovantes et des produits qui respectent l'environnement, on arrive à des résultats efficaces et de qualité supérieure.

Assurez-vous de toujours suivre les recommandations d'un professionnel. Pour l'hiver, optez pour un programme d'entretien des tapis qui répond aux besoins de votre immeuble en copropriété et célèbrez l'arrivée de la saison estivale en beauté! ○

FINANCEMENT  
DISPONIBLE

## RÉNOVATION & MISE AUX NORMES

DARGIS  
DEPUIS 1965



Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**

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

# Why is a Thermal Coating a Better Option Than Window Films and Tints ?



Par M. Paul Rosa  
Vice President - Sales & Marketing  
Sketch Nanotechnologies



As more and more people are choosing to “go green” everyday, finding ways to construct eco-efficient buildings is on the rise. Whether it be to reduce your energy consumption to save money or lower your carbon footprint, every reason is good one to follow the green movement.

One of the best ways to do so is to improve and optimize your building’s windows. With all the options available out there – like darkening films, traditional window tints or nanotechnological thermal coatings – how can you really make the right choice? To find a solution fitting your needs, here are a few things you should consider to make an informed decision.

## Tinted glass

Tinted glass is very popular among the car industry. By making the windows darker, it allows the car’s interior space to be more private. It also blocks UV rays, thereby reduces the internal temperature when it is very warm outside.

However, building windows aren’t like car windows. While car windows are manufactured to accumulate a large amount of heat, regular building windows are not made to resist such an important thermal load. By applying a tint, you’ll create a more private feel to your space, but the amount of sun exposure could greatly diminish the product’s performance and even damage the glass over time. Plus, the room will heat-up very quickly and all sense of comfort will be lost.

## Reflective film

The great thing about reflective film is that it makes the UV rays bounce back from the window. By doing so, it stops them from possibly affecting your health, while reducing the impact of the outside heat on the ambient room temperature. Logically, this will help you save money on your energy bills during the warm seasons.

Its biggest downfall would be the lack of natural light penetration : reflective films deprive most spaces from natural sunlight on a daily basis. Traditionally speaking, the more a window film is efficient, the more it will darken a room. For that reason, you might find yourself needing to spend more on lightning to alleviate the additional darkness – even during the day.

## All films

One of the things you have to know about films is that they have life expectancy of approximately 8 years. After all this time accumulating thermal loads and being exposed to sunlight, the film will normally start to discolor, peel, dry, crack, and form bubbles. Overall, it will lose its initial effectiveness.

## Nanotechnology thermal coating

Among the options available on the market, the thermal coating is certainly the most technologically advanced. Having recently made its way onto the Canadian market, this innovative product is a total revolution in the eco-efficient industry and the technological world.

As soon as it is applied, the coating blocks 100% of UV rays. While protecting your family, colleagues and material goods from the ray's potential harm, SketchNanoGard Thermal also minimizes the infrareds penetration – avoiding heat accumulation and thereby reducing energy bills. It also allows you to control your heat loss in the winter, thanks to the thermal barrier created. By reducing your heating needs in the winter and your A/C consumption in the summer, you will be able to save so much that you'll benefit from a return on investment after only 3-4 years following the coating's application. Plus, our product is made to last 20 years. Definitely a smart investment for the future.

Another major SketchNanoGard Thermal virtue is that it diminishes condensation on windows by up to 50%. By avoiding drop formation, you are also avoiding dripping and related issues that could potentially lead to mold formation on walls and framing. Plus, condensation can easily become ice, resulting in diminished natural light and heat loss.

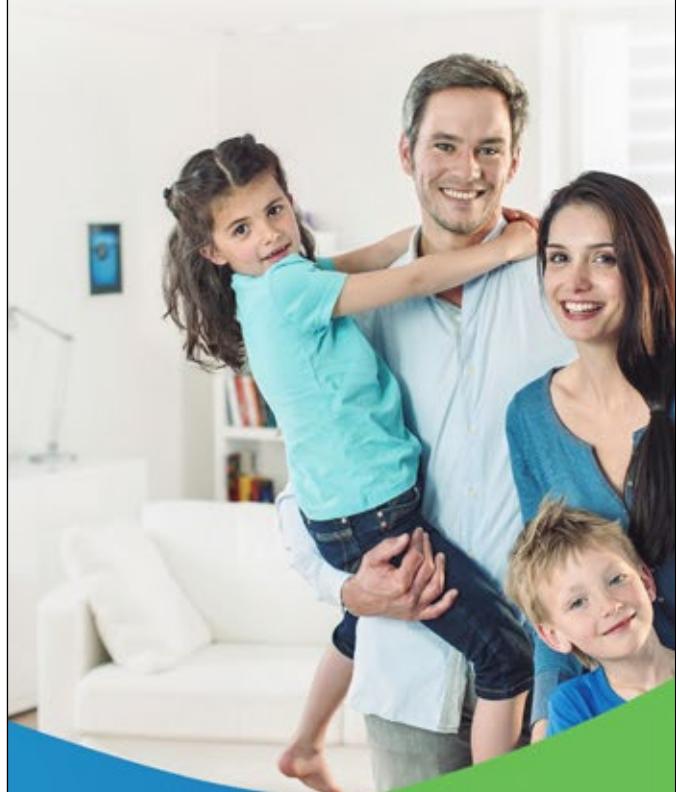
It optimizes your windows without reducing natural light penetration in your rooms, allowing you to now benefit from highly efficient windows on a daily basis.

In terms of eco-efficiency, it is easy to say that SketchNanoGard Thermal coating is the most technologically advanced and most efficient option out there. ○



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



# COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

## PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

**175\$**

PAR MOIS



MODÈLE MC-ST-.25DF

\*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

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



## NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

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

## AUTRES SERVICES

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

CONTACTEZ-NOUS  
DÈS AUJOURD'HUI

**450 623 9323  
1 800 771 0700**

[maitrecompacteur.ca](http://maitrecompacteur.ca)

# Carpet care Key (terms 1 of 4)



By François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Carpets and rugs are certainly the most common type of flooring in common areas of condominium complexes and office buildings. Hence the importance of knowing as much as possible about this type of flooring and its maintenance.

Although they are available in many forms, made from different fibers and constructed according to different weaving methods, carpets are usually cleaned using the same methods.

To facilitate carpet cleaning, we propose a series of articles which will be exclusively published and distributed via the magazine Copropriété PLUS. Today's article will discuss the fundamentals or parameters of cleaning, parameters that apply to carpets and other types of flooring. But first, a little reminder about the cleaning steps.

## CLEANING STEPS

We've already talked about the importance of following 5 common steps in any professional carpet care program. These steps are:

1. Dirt confinement: prevent dirt from entering a facility, using carpets at the entrance of buildings;
2. Vacuum Cleaner: Regular maintenance program to remove dry debris using a CRI approved vacuum cleaner;
3. Stain Removal: using recognized and professional techniques;
4. Periodic cleaning: maintenance program to enhance the appearance of carpets;
5. Restoration: deep cleaning to remove encrusted residues and soils.



## CLEANING PARAMETERS

Any cleaning consists of 4 parameters that make up what is known as the Sinner Circle. These parameters influence the cleaning results and facilitate the removal of particles, bacteria and other soils from the surfaces on which they rest:

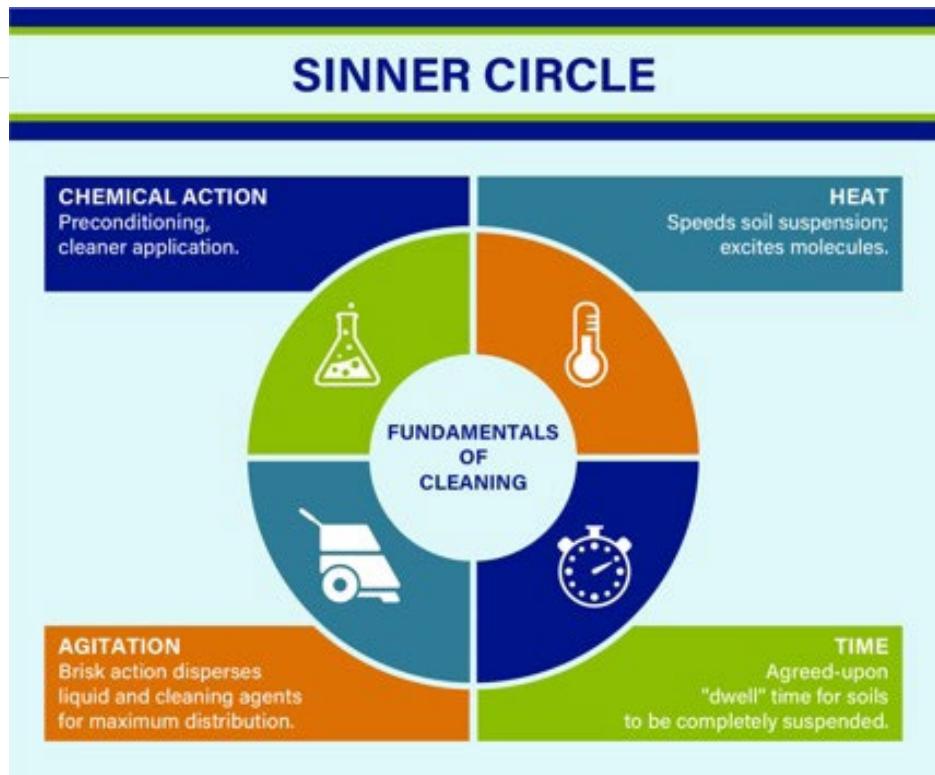
1. The physicochemical conditions of water such as pH, temperature, presence of minerals and alkalinity that influence the behavior of detergents and disinfectants and the results of cleaning;
2. The mechanical action (rubbing), which mixes fibers and suspend the soils and organisms and eliminate them, increasing the effectiveness of the chemical action;
3. The chemical action for which the choice of method and product depends on the nature of the soil or microorganism and the fragility of the surface;
4. The contact time, which is the time it takes for a disinfectant to inactivate an organism or a detergent to put the soil in suspension.

In the case of carpet cleaning, a slight modification is introduced with respect to the first factor, water, which is replaced by heat. Here is a table to illustrate cleaning parameters:

With carpet cleaning, heat plays a key role since it stimulates molecules that dislodge more easily and facilitates the suspension of soil. Several techniques (topic discussed in the

next article) use the heat at the base of the cleaning process to improve the results.

Remember that although carpets and rugs are not all identical, one must follow the same principles and professional cleaning techniques to achieve superior results and maintain the quality and increase the life of these surfaces. In the next article, we will discuss carpet cleaning techniques and tools. ○



Société d'avocats

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

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

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

**ksavocats.com**

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

MEUBLES  
**JML**  
inc.  
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



**DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.**

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

AHQ  
Association  
Hôtellerie Québec

ARQ  
Membre

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

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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



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

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

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



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



Pierre Bertrand  
819 829-0678      p.bertrand@gipb.ca

***uniCondo*** Montréal

670 Boulevard Lavigerie  
Sherbrooke (Québec)  
J1G 2X2



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

***uniCondo*** Montréal

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



Hélène Vallerand  
514 403-4225      info@gestionri.ca

***uniCondo*** Montréal

920, rue Provost  
Lachine (Québec)  
H8S 1M9



Sylvie Lafontaine  
819 568-4477      pierda@videotron.ca

***uniCondo*** Gatineau

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



Catherine Pépin  
514 276-8717      cpepin@hpdg.ca

***uniCondo*** Montréal

1966 avenue Laurier Est  
Montréal (Québec)  
H2H 1B6

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



Takao Shibata  
514 697-9949  
shibata2@securenet.net

***uniCondo*** Montréal



Éric Pierre  
450 619-6174  
epierre@immoplex.com

***uniCondo*** Montréal

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



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

***uniCondo*** Montréal

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



Martin Potel  
514 990-9078  
martin@gestionnairedecopropriete.com

***uniCondo*** Montréal

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



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

***uniCondo*** Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



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

***uniCondo*** Montréal

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



Michael Wilk  
514 871-0100  
mwilk@gestionwilkar.com

***uniCondo*** Montréal

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



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

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

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

### **UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !**

Plus de 850 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.

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

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

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Produits et services  
pour les copropriétés du Québec

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

*Plus, toujours plus!*

**CondoMarketing.ca**

**EXPO**  
*condo.ca*

*Exposition virtuelle*

CLASSIQUE ANNUELLE  
DE LA COPROPRIÉTÉ

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

Les **CONDOSWeek-end**



**ExpoCondo.ca**



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escamptes et d'économies

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



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



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



L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service « tapis bleu »** entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à [abeaudoin@hydrosolution.com](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. **Escampte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**



**OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %**, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.  
Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.  
**INFORMATION : 514 380-8398**



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
  - ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.
- Pour informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



**Escompte de 10 % offert** à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.  
Information et demande de soumission : [info@monpeintre.ca](mailto:info@monpeintre.ca) / **514.705.1245**



**Nettoyage de tapis**  
5 % de ravais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.  
Information : **514 725-7747** / [pro-sec.ca](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.



**OFFRE SPÉCIALE 20 % DE RABAIS**  
Être protégé à l'année et économiser 20 % mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix !  
Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.  
**1 888 735-5534** | Certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.



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

# Vidéos corporatifs

## conception et réalisation

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**  
Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.

### Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

**514 380-8398 poste 26**



#### OPTION 1

Tournage et montage HD

Sans texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

#### OPTION 2

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

#### OPTION 3

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Avec voice over (narration)

Musique digitale

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

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

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



# Conseillers juridiques

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

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



## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie  
514 395-2483      [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto: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](mailto: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@azranassocies.com](mailto:gazran@azranassocies.com)

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

Me Karl De Grandpré  
514 499-2010      [kdegrandpre@azranassocies.com](mailto:kdegrandpre@azranassocies.com)

# Conseillers juridiques

**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](mailto:cha.nichols@gmail.com)

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</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](mailto: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](mailto:jvallieres@consiliumavocats.com)

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)

**DeBlois | Avocats**  
S.E.N.C.R.L.

## DeBlois Avocats

Me Robert Baker  
514 395-2483      [rbaker@deblois-avocats.com](mailto:rbaker@deblois-avocats.com)

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)

Me Félix B. Lebeau  
418 529-1784      [fblebeau@deblois-avocats.com](mailto:fblebeau@deblois-avocats.com)

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784      [pggingras@deblois-avocats.com](mailto:pggingras@deblois-avocats.com)

# Conseillers juridiques



[ **FISET** légal ] cabinet d'avocats

## 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)



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)

# Conseillers juridiques



LEVESQUE  
ÉTUDE NOTARIALE

## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)



AVOCATS  
LAWYERS

## 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 ET CONSEILLÈRE JURIDIQUE

## 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)

Sylvie Lefrançois  
avocate et médiatrice

## Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

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

9160 boul. Leduc, Bureau 410  
Brossard (Québec) J4Y 0E3  
[www.sylvielefrancois.com](http://www.sylvielefrancois.com)



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](http://CoproprietairesQuebec.org)**

Copropriété

# Le Clos du Faucon Saint-Sauveur



Notre copropriété située dans la région des Laurentides, secteur des Pays d'en haut a été construite à Saint-Sauveur, ville touristique, sportive et culturelle offrant des activités 4 saisons ou habitent plus de 10 000 habitants.

La vallée de Saint-Sauveur est riche en lacs et entourée de montagnes. Une fierté pour tous les résidents d'un village qui a su conserver son authenticité. L'hiver on peut y pratiquer le ski alpin le jour et en soirée, la randonnée, la raquette et en prime profiter d'un anneau de glace. L'été, on profite d'animations toutes les fins de semaine, de concerts, de festivals, de la célèbre Fiesta Cubana, du festival country, du festival des Arts (évènement culturel majeur au Canada), des galeries de peintures, et plus. Côté activités sportives, à moins d'un km à Piedmont on découvre la piste cyclable le Petit Train du Nord, des sentiers pédestres, un parc aquatique et plein d'autres activités pour pleinement profiter de la saison estivale. Plus d'une centaine de restaurants et une multitude de boutiques. Tout cela fait que l'ensemble des copropriétaires se sentent bien dans cette ville où notre copropriété, construite en 2016, s'harmonise très bien avec le village situé à moins de 800 mètres.

Notre bâtisse a été construite sur 2 paliers et du garage au sous-sol. Deux salons de rencontre et 32 unités de condos (3 ½, 4 ½, et 5 ½) de construction luxueuse agrémentés de plafonds de 9 pi, de comptoir et îlot de cuisines en quartz de 1 1/4 po, d'un foyer au gaz naturel, air conditionné et la possibilité d'utiliser un BBQ alimenté au gaz naturel sur son balcon ou patio.

- Ascenseur facilite l'accès des résidents et visiteurs;
- Stationnement (s) intérieur (s) et un à l'extérieur offert en option;
- Sécuritaire avec plusieurs caméras de surveillances situées aux entrées ainsi qu'à l'entrée du garage;
- Code d'accès à toutes les entrées et clé électronique;
- Système d'alarme incendie;
- Intercom, gicleurs dans toutes les unités et au garage.

Un environnement des plus agréable avec superbe vue sur les pistes de ski illuminées l'hiver en soirée et à l'arrière une magnifique vue sur la falaise

« Le Cap Molson » que l'on peut parcourir et gravir été comme hiver par une multitude de sentiers avec en prime les époustouflants couchers de soleil.

L'été nous profitons d'une piscine chauffée. Au sous-sol, où est situé le garage collectif, se trouve une grande salle utilisée pour l'assemblée annuelle des copropriétaires et aux réunions familiales. On y retrouve aussi quelques appareils pour garder la forme : vélo stationnaire, tapis roulant, elliptique, rameur. Également, un grand atelier où chacun peut effectuer son bricolage ou faire des petites réparations. Une autre pièce sert uniquement à l'entreposage des vélos. On y trouve aussi une pièce de rangement pour chaque unité.





Puisque l'énergie électrique est de plus en plus utilisée, nous avons un règlement concernant l'installation de bornes électriques.

Le Clos du Faucon est une jeune copropriété qui saura bénéficier des services de CondoConseils et obtenir les meilleures et plus récentes informations concernant les lois et la gestion des copropriétés. Notre but est d'aider les copropriétaires et de rendre notre environnement le plus agréable possible. ☺



# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION               | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|--|----------------------|--|--|---|
| <b>ACOUSTIQUE</b>  |                      |  |  |   |
| AcoustiTECH  | Provincial           | Cathy Gagné<br>Jacques Mathieu                       | (418) 889-9910<br>(418) 564-0442                   | cathy@acousti-tech.com<br>jmathieu@acousti-tech.com                     |
| <b>ALARME INCENDIE</b>   |                      |  |  |   |
| Dièse Intercom Inc.  | Montréal             | Richard David  | (514) 794-6171                                     | info@diieseinter.com  |
| Guard-X  | Provincial           | Éric Fortin<br>Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127<br>(514) 277-2127 | eafortin@gard-x.com<br>lmverville@gard-x.com<br>pierre.lemay@gard-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  |
| Services Paysagers Dominique Filion  | Montréal<br>Rive-Sud | Dominique Filion<br>Dominique Filion                 | (514) 722-9000<br>(450) 653-0000                   | info@dominiquefilion.ca<br>info@dominiquefilion.ca                      |
| <b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>                   |                      |  |  |   |
| INTO   | Provincial           | Stéphane Gagnon                                      | (514) 385-4686                                     | sg@intoinc.com  |
| Vertika inc.   | Montréal             | Guy-Michel Lanthier                                  | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca   |
| <b>ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)</b>   |                      |  |  |   |
| INTO   | Provincial           | Stéphane Gagnon                                      | (514) 385-4686                                     | sg@intoinc.com  |
| <b>ARCHITECTES</b>   |                      |  |  |   |
| Zaraté + Lavigne, Architectes  | Provincial           | Jean-François Lavigne                                | (514) 273-4451                                     | jf.lavigne@zaratelavigne.com  |
| <b>ARCHITECTES PAYSAGISTES</b>   |                      |  |  |   |
| Services Paysagers Dominique Filion  | Montréal<br>Rive-Sud | Dominique Filion<br>Dominique Filion                 | (514) 722-9000<br>(450) 653-0000                   | info@dominiquefilion.ca<br>info@dominiquefilion.ca                      |
| <b>ARPENTEURS-GÉOMÈTRES</b>  |                      |  |  |   |
| Labre & Associés   | Montréal             | Réjean Archambault                                   | (514) 642-2000                                     | rarchambault@labre.qc.ca  |
| <b>ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b> |                      |  |  |   |
| Élevapro Services inc.   | Provincial           | Guy Laporte  | (514) 990-8444                                     | guy@elevapro.net  |
| <b>ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>                               |                      |  |  |   |
| Élevapro Services inc.   | Provincial           | Guy Laporte  | (514) 990-8444                                     | guy@elevapro.net  |



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

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

#### ASSURANCES DE DOMMAGES

|                                  |            |                              |                                  |   |
|----------------------------------|------------|------------------------------|----------------------------------|---|
| BFL CANADA risques et assurances | Provincial | Patrick Beauvais             | (514) 904-4434                   | pbeauvais@bflicanada.ca                   |
| Groupe Patrick Ménard Assurances | Provincial | Mary Capua<br>Patrick Ménard | (450) 471-8804<br>(450) 471-8804 | maryc@gpmainc.com<br>PatrickM@gpmainc.com |
| Racine & Chamberland             | Provincial | Bernard Bousseau             | (514) 723-8078                   | bbousseau@racinechamberland.com           |

#### AVOCATES - AVOCATS

|                                |              |   |  |   |
|--------------------------------|--------------|---|--|---|
| Azran & associés avocats inc.  | Montréal     | Me Gabrielle Azran<br>Me Karl De Grandpré                     | (514) 499-2010<br>(514) 499-2010                   | gazran@azranassocies.com<br>kdegrandpre@azranassocies.com                                   |
| Chianetta Avocats              | Montréal     | Me Stefania Chianetta   | (514) 281-5100                                     | schianetta@calegal.ca   |
| Consilium Services juridiques  | Montréal     | Me Jonathan Vallières   | (438) 394-6151                                     | jvallieres@consiliumavocats.com   |
| DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.   | Québec       | Me Félix B. Lebeau<br>Me Pierre G. Gingras<br>Me Robert Baker | (418) 529-1784<br>(418) 529-1784<br>(418) 529-1784 | fblebeau@deblois-avocats.com<br>pggingras@deblois-avocats.com<br>rbaker@deblois-avocats.com |
| Fiset Légal inc.               | Montréal     | Me Florence Peloquin<br>Me Sébastien Fiset<br>Me Simon Oliva  | (514) 277-1175<br>(514) 277-1175<br>(514) 277-1175 | f.peloquin@fisetlegal.com<br>s.fiset@fisetlegal.com<br>s.oliva@fisetlegal.com               |
| KSA, Société d'avocats         | Québec-Lévis | Me Simon Brière<br>Me Stéphane Audy                           | (581) 814-5505<br>(581) 814-5500                   | sбриere@ksalex.ca<br>saudy@ksalex.ca  |
| Langlois avocats, S.E.N.C.R.L. | Montréal     | Me Adèle Poirier<br>Me Bernard Jolin                          | (514) 842-9512<br>(514) 842-9512                   | adele.poirier@langlois.ca<br>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   |
| Me Sylvie Lefrançois           | Montréal     | Me Sylvie Lefrançois  | (450) 890-9901                                     | lefrancoisavocats@outlook.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|---|------------|--|--|--|
| <b>BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)</b>        |            |  |  |  |
| Béton Surface   | Provincial | Nicolas Desjardins                                   | (855) 652-3866                                     | info@betonsurface.ca   |
| Britek Restauration inc.  | Montréal   | Eric Harrison  | (514) 886-9911                                     | britekrestauration@videotron.ca  |
| DARGIS  | Provincial | Éric Brouillette<br>Patrice Asselin<br>Robert Benoît | (514) 884-9075<br>(514) 972-0035<br>(450) 682-1446 | ericbrouillette@groupedargis.com<br>patriceasselin@groupedargis.com<br>robertbenoit@groupedargis.com |
| Dumoulin et Associés  | Montréal   | Adam E. Weber  | (514) 337-7404                                     | a.webber@dumoulinetassocies.com  |
| Les Cimentiers MC   | Provincial | Maxime Cartier                                       | (514) 605-7718                                     | mcartier@cimentiersmc.com  |
| Maçonnerie Demers   | Montréal   | Dany Demers  | (450) 652-9596                                     | ddemers@maconneriedemers.com   |
| Soconex Entrepreneur Général inc.                                     | Provincial | Matthieu Argouges<br>Normand Tétreault               | (514) 385-0030<br>(514) 385-0030                   | estimateur@soconex.ca<br>ntetreault@soconex.ca   |
| Solucare  | Provincial | Madeleine Philon                                     | (450) 628-6872                                     | mphilion@solucare.ca   |
| Vertika inc.  | Montréal   | Guy-Michel Lanthier                                  | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca  |
| <b>CALFEUTRAGE</b>  |            |  |  |  |
| Basco World   | Provincial | Chloé Gadoua   | (514) 241-9686                                     | info@bascoworld.com  |
| Calfeutrage Élite   | Montréal   | Christian Barbe                                      | (514) 910-3548                                     | info@calfeutrage-elite.com   |
| Groupe Fenestra   | Provincial | Aurélien Fouque                                      | (514) 993-9223                                     | a.fouque@groupefenestra.com  |
| MK Calfeutrage inc.   | Montréal   | Martin Kenehan                                       | (514) 747-5553                                     | info@mkalfeutrage.ca   |
| Vertika inc.  | Montréal   | Guy-Michel Lanthier                                  | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca  |
| <b>CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)</b>                         |            |  |  |  |
| ALLB  | Provincial | Benoit Allaire                                       | (514) 396-9339                                     | b.allaire@allbinc.com  |
| RD3C Inc.   | Provincial | René DesChenes                                       | (514) 554-3222                                     | rdeschenes@rd3c.com  |
| <b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>                 |            |  |  |  |
| Banque Nationale du Canada  | Provincial | Laurent Philippe                                     | (514) 412-1608                                     | laurent.philippe@bnc.ca  |
| Otonom Solution   | Provincial | Dany Lauzier<br>Jean Salvador                        | (855) 686-6661<br>(855) 686-6661                   | d.losier@otonomsolution.com<br>j.salvador@otonomsolution.com   |
| <b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b> |            |  |  |  |
| Drakkar International inc.  | Provincial | René Normand<br>Simon Dion-Carter                    | (450) 651-9137<br>(185) 565-1913                   | rnormand@drakkarinternational.com<br>scarter@chariotshopping.com                                     |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION     | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|--|------------|--|--|--|
| <b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>                                    |            |  |  |  |
| Sinopé Technologies inc.   | Provincial | Audrey-Maude Gauthier-Charest  | (855) 741-7701                                     | ventes.sales@sinopetech.com  |
| <b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION</b>              |            |  |  |  |
| Climatisation Hors PAir inc.   | Provincial | Jean-Philippe Brunet   | (514) 424-7573                                     | climatisationhorspair@gmail.com  |
| Gaz Métro Plus, du groupe Énergir  | Provincial | Benoit Perreault<br>Étienne Jutras<br>Service Clientèle                    | (450) 641-6328<br>(450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | BPerreault@gazmetroplus.com<br>EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com |
| <b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>                         |            |  |  |  |
| Gaz Métro Plus, du groupe Énergir  | Provincial | Benoit Perreault<br>Étienne Jutras<br>Service Clientèle                    | (450) 641-6328<br>(450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | BPerreault@gazmetroplus.com<br>EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com |
| HydroSolution  | Provincial | Annie Beaudoin   | (514) 326-0606                                     | Abeaudoin@hydrosolution.com  |
| Sécurité AquaDéTECT  | Provincial | Gilles Fréchette   | (514) 999-0242                                     | gilles@securiteaquadetect.com  |
| <b>COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)</b> |            |  |  |  |
| Maître Compacteur inc.   | Provincial | Serge Therrien<br>Sylvain Bilodeau   | (450) 623-9323<br>(514) 820-2879                   | Serge@maitrecompacteur.ca<br>sbilodeau@maitrecompacteur.ca                       |
| <b>COMPTABILITÉ - FISCALITÉ</b>  |            |  |  |  |
| Bédard & Associés CPA inc.   | Québec     | Richard Bédard   | (418) 840-2020                                     | rbedard@bedardcpa.com  |
| Roland Naccache et Associés  | Provincial | Roland Naccache  | (514) 933-9982                                     | rnaccache@gmhca.com  |
| Séguin & Haché, CPA  | Provincial | Éric Massé   | (450) 371-1332                                     | eric.masse@seguinhache.com   |
| <b>COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS</b>                                   |            |  |  |  |
| Banque Nationale du Canada   | Provincial | Laurent Philippe   | (514) 412-1608                                     | laurent.philippe@bnc.ca  |
| <b>COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ</b>              |            |  |  |  |
| Université McGill  | Provincial | Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel | (514) 398-5454                                     | Pd.conted@mcgill.ca  |
| <b>COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>           |            |  |  |  |
| CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)                                | Provincial | Doriane Labrosse<br>Jérémie Leclerc  | (450) 628-6868<br>(450) 628-6868                   | dlabrosse@cplsolutions.ca<br>jleclerc@cplsolutions.ca                            |
| <b>DÉNEIGEMENT</b>   |            |  |  |  |
| Centre-Ville Paysagiste  | Montréal   | David Sébillo  | (514) 881-2444                                     | info@cvpeinc.com   |
| Excellent Pavage   | Montréal   | Anthony Pradel   | (514) 839-1314                                     | anthony@excellentpavage.ca   |
| LK Toitures  | Montréal   | Dany Thibodeau<br>Michel LeBlanc   | (450) 437-4118<br>(514) 820-3171                   | dthibodeau@lktoitures.com<br>mleblanc@lktoitures.com                             |
| Toitures PME inc.  | Montréal   | Pascal Hogue<br>Yannick Larin  | (514) 882-2811<br>(514) 268-6899                   | pascalhogue@toiturespme.com<br>yannicklarin@toiturespme.com                      |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|---|------------|--|--|--|
| <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  |
| Inflotrolix Inc. (NOWA 360)   | Provincial | Jean-Hugues Labrecque                                | (877) 287-7777                                     | jean-hugues.labreque@nowa360.com   |
| Sécurité AquaDéTECT   | Provincial | Gilles Fréchette                                     | (514) 999-0242                                     | gilles@securiteaquadetect.com  |
| Sinopé Technologies inc.  | Provincial | Audrey-Maude Gauthier-Charest                        | (855) 741-7701                                     | ventes.sales@sinopetech.com  |
| <b>DÉTECTION DE GAZ</b>   |            |  |  |  |
| Opéra Électronique  | Montréal   | Diane Dollo  | (514) 556-3013                                     | d.dollo@detecteursopera.com  |
| RG Technilab  | Provincial | Raymond Gosselin                                     | (450) 619-7490                                     | raymond.gosselin@rgtechnilab.com   |
| <b>DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (ANALYSE DE RISQUES DE CONTAMINATION)</b>                                   |            |  |  |  |
| CodeSpec inc.   | Montréal   | Bruno De Lacroix                                     | (514) 591-8484                                     | b.delacroix@codespecinc.com  |
| <b>DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (INSTALLATION, RÉPARATION, CERTIFICATION)</b>                               |            |  |  |  |
| CodeSpec inc.   | Montréal   | Bruno De Lacroix                                     | (514) 591-8484                                     | b.delacroix@codespecinc.com  |
| <b>DOMOTIQUE</b>  |            |  |  |  |
| Sécurité AquaDéTECT   | Provincial | Gilles Fréchette                                     | (514) 999-0242                                     | gilles@securiteaquadetect.com  |
| Sinopé Technologies inc.  | Provincial | Audrey-Maude Gauthier-Charest                        | (855) 741-7701                                     | ventes.sales@sinopetech.com  |
| <b>ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>   |            |  |  |  |
| Sinopé Technologies inc.  | Provincial | Audrey-Maude Gauthier-Charest                        | (855) 741-7701                                     | ventes.sales@sinopetech.com  |
| <b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)</b>   |            |  |  |  |
| Groupe Fenestra   | Provincial | Aurélien Fouque                                      | (514) 993-9223                                     | a.fouque@groupefenestra.com  |
| Sécurité AquaDéTECT   | Provincial | Gilles Fréchette                                     | (514) 999-0242                                     | gilles@securiteaquadetect.com  |
| Sinopé Technologies inc.  | Provincial | Audrey-Maude Gauthier-Charest                        | (855) 741-7701                                     | ventes.sales@sinopetech.com  |
| Sketch Nanotechnologies inc.  | Provincial | Paul Rosa  | (514) 333-3311                                     | prosa@sketchnano.com   |
| <b>ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>  |            |  |  |  |
| DARGIS  | Provincial | Éric Brouillette<br>Patrice Asselin<br>Robert Benoît | (514) 884-9075<br>(514) 972-0035<br>(450) 682-1446 | ericbrouillette@groupedargis.com<br>patriceasselin@groupedargis.com<br>robertbenoit@groupedargis.com |
| Gestion Laviolette  | Montréal   | Yan Laviolette                                       | (514) 757-6952                                     | yan@gestionlaviolette.com  |
| Soconex Entrepreneur Général inc.   | Provincial | Matthieu Argouges<br>Normand Tétreault               | (514) 385-0030<br>(514) 385-0030                   | estimateur@soconex.ca<br>ntetreault@soconex.ca   |



**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](mailto: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

#### ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

|                                   |            |  |  |   |
|-----------------------------------|------------|--|--|---|
| Britek Restauration inc.          | Montréal   | Eric Harrison  | (514) 886-9911                                     | britekrestauration@videotron.ca   |
| DARGIS                            | Provincial | Éric Brouillette<br>Patrice Asselin<br>Robert Benoît | (514) 884-9075<br>(514) 972-0035<br>(450) 682-1446 | ericbrouillette@groupeedargis.com<br>patriceasselin@groupeedargis.com<br>robertbenoit@groupeedargis.com |
| Dumoulin et Associés              | Montréal   | Adam E. Weber  | (514) 337-7404                                     | a.webber@dumoulinetassocies.com   |
| Groupe MIRO Construction          | Montréal   | Sarah Arsenault                                      | (450) 468-2033                                     | sarah@miroconstruction.com  |
| Soconex Entrepreneur Général inc. | Provincial | Matthieu Argouges<br>Normand Tétreault               | (514) 385-0030<br>(514) 385-0030                   | estimateur@soconex.ca<br>ntetrault@soconex.ca   |

#### ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

|                              |            |                                      |                |  |
|------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------|--|
| Alexsam-Pro                  | Montréal   | Alexandre Topac                      | (438) 390-0732 | alexandre@alexsampro.ca                                    |
| Entretien BNC                | Montréal   | Yves Côté                            | (514) 293-1450 | tives5ter@gmail.com  |
| Jan-Pro du Québec            | Provincial | Alain Ratelle<br>François Carmichael | (514) 324-0800 | alain.ratelle@jan-pro.ca<br>francois.carmichael@jan-pro.ca |
| Pro-Prêt Service d'entretien | Montréal   | Marcel Leduc                         | (514) 279-3627 | mleduc@propriet.org  |
| YDEM Entretien               | Montréal   | Yves Desbiens                        | (514) 898-8556 | desbiens.yves1955@gmail.com                                |

#### ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

|                              |            |                                      |                |  |
|------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------|--|
| Alexsam-Pro                  | Montréal   | Alexandre Topac                      | (438) 390-0732 | alexandre@alexsampro.ca                                    |
| Jan-Pro du Québec            | Provincial | Alain Ratelle<br>François Carmichael | (514) 324-0800 | alain.ratelle@jan-pro.ca<br>francois.carmichael@jan-pro.ca |
| Pro-Prêt Service d'entretien | Montréal   | Marcel Leduc                         | (514) 279-3627 | mleduc@propriet.org  |

#### ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

|                                      |                      |  |                                  |  |
|--------------------------------------|----------------------|--|----------------------------------|--|
| Centre-Ville Paysagiste              | Montréal             | David Sébillo                          | (514) 881-2444                   | info@cvpeinc.com                                   |
| Pelouses & Entretien Soucy           | Rive-Sud             | Cédric Soucy                           | (514) 434-5404                   | info@entretiensoucy.com                            |
| Services Paysagers Dominique Fillion | Montréal<br>Rive-Sud | Dominique Fillion<br>Dominique Fillion | (514) 722-9000<br>(450) 653-0000 | info@dominiquefilion.ca<br>info@dominiquefilion.ca |

#### ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

|                                   |            |   |  |  |
|-----------------------------------|------------|---|--|--|
| ALLB                              | Provincial | Benoit Allaire  | (514) 396-9339                                     | b.allaire@allbinc.com  |
| Gaz Métro Plus, du groupe Énergir | Provincial | Benoit Perreault<br>Étienne Jutras<br>Service Clientèle | (450) 641-6328<br>(450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | BPerreault@gazmetroplus.com<br>EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------|--|--|---|
| <b>ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>   |            |  |  |   |
| Évaluation Intégrale inc.   | Provincial | Manuel Brière  | (514) 880-3129                                     | info@evaluationintegrale.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                                     | info@gmaconsultants.ca  |
| HPDG associés inc.  | Provincial | Jean Lauzier<br>Sébastien Picard                     | (514) 899-0823<br>(514) 899-0823                   | jlauzier@hpdg.ca<br>spicard@hpdg.ca                                       |
| Immoval Évaluation Immobilière  | Provincial | Jean Lamothe   | (514) 360-5991                                     | jlamothe@immoval.ca   |
| Valorem Analyse Immobilière   | Provincial | Stéphane Dumont                                      | (819) 774-1488                                     | sdumont@valorem.immo  |
| <b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>      |            |  |  |   |
| Évaluation Intégrale inc.   | Provincial | Manuel Brière  | (514) 880-3129                                     | info@evaluationintegrale.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                                     | info@gmaconsultants.ca  |
| HPDG associés inc.  | Provincial | Jean Lauzier<br>Sébastien Picard                     | (514) 899-0823<br>(514) 899-0823                   | jlauzier@hpdg.ca<br>spicard@hpdg.ca                                       |
| Immoval Évaluation Immobilière  | Provincial | Jean Lamothe   | (514) 360-5991                                     | jlamothe@immoval.ca   |
| SPE Valeur Assurable  | Provincial | Robert Plante  | (514) 788-9777                                     | robert.plante@spevalueurassurable.com                                     |
| Valorem Analyse Immobilière   | Provincial | Stéphane Dumont                                      | (819) 774-1488                                     | sdumont@valorem.immo  |
| <b>EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)</b>    |            |  |  |   |
| ExterminaPro  | Provincial | Jean-Philippe Lemieux<br>Simon Lacasse               | (866) 873-8080<br>(866) 873-8080                   | jlemieux@exterminapro.com<br>slacasse@exterminapro.com                    |
| Solution Oiseaux  | Provincial | Jean-Philippe Lemieux                                | (866) 873-8080                                     | jlemieux@exterminapro.com   |
| V Extermination   | Provincial | Benoit Lamoureux                                     | (418) 623-8888                                     | blamoureux@vextermination.ca  |
| <b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>  |            |  |  |   |
| Guard-X   | Provincial | Éric Fortin<br>Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127<br>(514) 277-2127 | efortin@guard-x.com<br>lmverville@guard-x.com<br>pierre.lemay@guard-x.com |
| <b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>                            |            |  |  |   |
| Basco World   | Provincial | Chloé Gadoua   | (514) 241-9686                                     | info@bascoworld.com   |
| Groupe Fenestra   | Provincial | Aurélien Fouque                                      | (514) 993-9223                                     | a.fouque@groupefenestra.com   |
| <b>FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)</b> |            |  |  |   |
| Sketch Nanotechnologies inc.  | Provincial | Paul Rosa  | (514) 333-3311                                     | prosa@sketchnano.com  |

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL



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



### FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

|                            |            |                  |                |                         |
|----------------------------|------------|------------------|----------------|-------------------------|
| Banque Nationale du Canada | Provincial | Laurent Philippe | (514) 412-1608 | laurent.philippe@bnc.ca |
|----------------------------|------------|------------------|----------------|-------------------------|

### FONDS DE PRÉVOYANCE

|  |          |                              |                |                                   |
|--|----------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl | Montréal | Jean-François Paré-Zagrodnik | (514) 245-2486 | jfparezagrodnik@a7services.expert |
|--|----------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|

|  |            |               |                |                        |
|--|------------|---------------|----------------|------------------------|
| Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ) | Provincial | André Grenier | (514) 248-5700 | agrenier@centreicq.com |
|--|------------|---------------|----------------|------------------------|

|                          |            |   |  |   |
|--------------------------|------------|---|--|---|
| Consultants Facades Plus | Provincial | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruelian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruelian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca |
|--------------------------|------------|---|--|---|

|           |          |               |                |                       |
|-----------|----------|---------------|----------------|-----------------------|
| Consultek | Montréal | Fernand Lemay | (844) 841-0098 | consultek@CGOcable.ca |
|-----------|----------|---------------|----------------|-----------------------|

|                            |          |                 |                |                            |
|----------------------------|----------|-----------------|----------------|----------------------------|
| Cossette et Touchette inc. | Montréal | David Touchette | (514) 519-1573 | info@Cossettetouchette.com |
|----------------------------|----------|-----------------|----------------|----------------------------|

|                      |            |                    |                |                        |
|----------------------|------------|--------------------|----------------|------------------------|
| GMA Consultants inc. | Provincial | Marc-André Gougeon | (514) 840-9710 | info@gmaconsultants.ca |
|----------------------|------------|--------------------|----------------|------------------------|

|                       |            |                 |                |                               |
|-----------------------|------------|-----------------|----------------|-------------------------------|
| Groupe McIntosh Perry | Provincial | Boris Santander | (514) 342-1422 | b.santander@mcintoshperry.com |
|-----------------------|------------|-----------------|----------------|-------------------------------|

|                    |            |                                  |                                  |                                     |
|--------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| HPDG associés inc. | Provincial | Jean Lauzier<br>Sébastien Picard | (514) 899-0823<br>(514) 899-0823 | jlauzier@hpdg.ca<br>spicard@hpdg.ca |
|--------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|

|   |            |                               |                                  |   |
|---|------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. | Provincial | Didier Rorive<br>Mark Donohue | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680 | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com |
|---|------------|-------------------------------|----------------------------------|---|

|                |            |              |                |                        |
|----------------|------------|--------------|----------------|------------------------|
| Legault-Dubois | Provincial | David Dubois | (514) 286-0550 | info@legault-dubois.ca |
|----------------|------------|--------------|----------------|------------------------|

|        |            |                      |                |                                |
|--------|------------|----------------------|----------------|--------------------------------|
| NIVOEX | Provincial | Jessica B. Galarneau | (450) 695-1265 | jessica.b.galarneau@nivoex.com |
|--------|------------|----------------------|----------------|--------------------------------|

|            |            |                  |                |                     |
|------------|------------|------------------|----------------|---------------------|
| ProTech IB | Provincial | Robert Zbikowski | (514) 992-3537 | robert@protechib.ca |
|------------|------------|------------------|----------------|---------------------|

|                      |            |                  |                |                             |
|----------------------|------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| St-Pierre & Associés | Provincial | Hubert St-Pierre | (514) 596-1992 | hubert@stpierreassocies.com |
|----------------------|------------|------------------|----------------|-----------------------------|

### GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

|      |            |                 |                |                |
|------|------------|-----------------|----------------|----------------|
| INTO | Provincial | Stéphane Gagnon | (514) 385-4686 | sg@intoinc.com |
|------|------------|-----------------|----------------|----------------|

### GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

|                                   |            |   |  |  |
|-----------------------------------|------------|---|--|--|
| Gaz Métro Plus, du groupe Énergor | Provincial | Benoit Perreault<br>Étienne Jutras<br>Service Clientèle | (450) 641-6328<br>(450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | BPerreault@gazmetroplus.com<br>EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com |
|-----------------------------------|------------|---|--|--|

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION               | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|--|----------------------|---|--|---|
| <b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE</b> |                      |   |  |   |
| F.L Capital  | Montréal             | Marie-Josée Fiset   | (514) 634-2020                                     | info@flcapital.ca   |
| Gestion Carjulyan  | Montréal             | Pierre Beaugrand-Champagne                                  | (514) 781-2450                                     | pierrebc@gestioncyj.ca  |
| Gestion d'immeubles M.R.   | Laval - Laurentides  | Martin Roy  | (450) 744-1633                                     | martinroy@gestionmr.ca  |
| Gestion de copropriété Laucandrique  | Montréal             | Hélène Vallerand  | (450) 677-0007                                     | hvallerand@laucandrique.ca  |
| Gestion Immobilière IMHOTEP  | Montréal             | Glen Gagné  | (514) 919-3506                                     | glen@gestion-imhotep.ca   |
| Gestion immobilière Lafrance & Mathieu                                       | Québec               | Jocelyn Bluteau   | (418) 626-5500                                     | info@lafrance-mathieu.com   |
| Gestion Immobilière Pierre Bertrand  | Estrie               | Pierre Bertrand   | (819) 829-0678                                     | p.bertrand@gipb.ca  |
| Gestion Immobilière SOGECO   | Gatineau             | Guy Léonard   |  | sogeco@qc.aira.com  |
| Gestion Immoplex   | Montréal             | Éric Pierre   | (450) 619-6174                                     | epierre@immoplex.com  |
| GMA Consultants inc.   | Montréal             | Anne-Marie Gougeon  | (514) 840-9710                                     | info@gmaconsultants.ca  |
| GRI Gestion de copropriété   | Montréal             | Hélène Vallerand  | (514) 403-4225                                     | info@gestionri.ca   |
| Groupe Conseil Pierda  | Gatineau             | Sylvie Lafontaine   | (819) 568-4477                                     | pierda@videotron.ca   |
| HPDG associés inc.   | Montréal             | Catherine Pépin   | (514) 276-8717                                     | cpepin@hpdg.ca  |
| Immeubles Shibata  | Montréal             | Takao Shibata   | (514) 697-9949                                     | shibata2@securenet.net  |
| Invest Gain  | Montréal             | Jimy Safi<br>Joëlle Ziadé<br>Léo Ziadé                      | (450) 926-9966<br>(450) 926-9966<br>(450) 926-9966 | jimy@investgain.com<br>joelle@investgain.com<br>leo@investgain.com              |
| Potel Immobilier   | Rive-sud<br>Montréal | Martin Potel  | (514) 990-9078                                     | martin@gestionnairedecopropriete.com  |
| Solutions & Consultations Viking inc.  | Montréal             | Ana Petcu<br>Gabriel Mitu                                   | (514) 892-9923<br>(514) 944-9023                   | ana.petcu@viking-sc.com<br>gabriel.mitu@viking-sc.com                           |
| Wilkar, Gestion Immobilière  | Montréal             | Michael Wilk  | (514) 871-0100                                     | mwilk@gestionwilkar.com   |
| <b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>                             |                      |   |  |   |
| Consultants Facades Plus   | Provincial           | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca |
| Consultek  | Montréal             | Fernand Lemay   | (844) 841-0098                                     | consultek@CGOcable.ca   |
| GMA Consultants inc.   | Provincial           | Marc-André Gougeon  | (514) 840-9710                                     | info@gmaconsultants.ca  |
| Groupe McIntosh Perry  | Provincial           | Boris Santander   | (514) 342-1422                                     | b.santander@mcintoshperry.com   |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                                      | Provincial           | Didier Rorive<br>Mark Donohue                               | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680                   | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com                                       |
| ProTech IB   | Provincial           | Robert Zbikowski  | (514) 992-3537                                     | robert@protechib.ca   |
| St-Pierre & Associés   | Provincial           | Hubert St-Pierre  | (514) 596-1992                                     | hubert@stpierreassocies.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT   | TELÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------|---|--|---|
| <b>GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)</b>                           |            |   |  |   |
| CodeSpec inc.   | Montréal   | Bruno De Lacroix  | (514) 591-8484                                     | b.delacroix@codespecinc.com   |
| Guard-X   | Provincial | Éric Fortin<br>Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay        | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127<br>(514) 277-2127 | e.fortin@gard-x.com<br>l.verville@gard-x.com<br>pierre.lemay@gard-x.com         |
| <b>GRAPHISME - CRÉATION DESIGN</b>  |            |   |  |   |
| Sylvie Thibault Création Design   | Provincial | Sylvie Thibault   | (514) 894-6096                                     | st.creationdesign@gmail.com   |
| <b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</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<br>Daniela Petruian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca |
| Consultek   | Montréal   | Fernand Lemay   | (844) 841-0098                                     | consultek@CGOcable.ca   |
| Groupe McIntosh Perry   | Provincial | Boris Santander   | (514) 342-1422                                     | b.santander@mcintoshperry.com   |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.   | Provincial | Didier Rorive<br>Mark Donohue                               | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680                   | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com                                       |
| On Inspecte. inc.   | Provincial | Stevens Sarazin   | (514) 447-4207                                     | s.sarazin@oninspecte.ca   |
| ProTech IB  | Provincial | Robert Zbikowski  | (514) 992-3537                                     | robert@protechib.ca   |
| St-Pierre & Associés  | Provincial | Hubert St-Pierre  | (514) 596-1992                                     | hubert@stpierreassocies.com   |
| <b>INSONORISATION</b>   |            |   |  |   |
| AcoustiTECH   | Provincial | Cathy Gagné<br>Jacques Mathieu                              | (418) 889-9910<br>(418) 564-0442                   | cathy@acousti-tech.com<br>jmathieu@acousti-tech.com                             |
| <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   |
| Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)  | Provincial | André Grenier   | (514) 248-5700                                     | agrenier@centreicq.com  |
| Legault-Dubois  | Provincial | David Dubois  | (514) 286-0550                                     | info@legault-dubois.ca  |
| NIVOEX  | Provincial | Jessica B. Galarneau  | (450) 695-1265                                     | jessica.b.galarneau@nivoex.com  |
| On Inspecte. inc.   | Provincial | Stevens Sarazin   | (514) 447-4207                                     | s.sarazin@oninspecte.ca   |
| Vertika inc.  | Montréal   | Guy-Michel Lanthier   | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT  | TELÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------|--|--|---|
| <b>INSPECTION DE DISPOSITIFS ANTIREFOULEMENT</b>  |            |  |  |   |
| CodeSpec inc.   | Montréal   | Bruno De Lacroix                                     | (514) 591-8484                                     | b.delacroix@codespecinc.com   |
| <b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b> |            |  |  |   |
| INTO  | Provincial | Stéphane Gagnon                                      | (514) 385-4686                                     | sg@intoinc.com  |
| <b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>   |            |  |  |   |
| Lavage Avenir 2000 inc.   | Montréal   | Normand Visien                                       | (514) 968-0156                                     | normandvizien2@gmail.com  |
| Vitro-Services  | Montréal   | Patrick Brouillard                                   | (450) 466-9113                                     | patrick@vitroservices.com   |
| <b>LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)</b>  |            |  |  |   |
| Marquage Scellant Pavement  | Montréal   | Daniel Brazeau                                       | (514) 576-7218                                     | marquagedeligne@hotmail.com   |
| <b>LUMIÈRES D'URGENCE</b>   |            |  |  |   |
| Guard-X   | Provincial | Éric Fortin<br>Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127<br>(514) 277-2127 | e.fortin@gard-x.com<br>l.verville@gard-x.com<br>pierre.lemay@gard-x.com |
| <b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>  |            |  |  |   |
| Britek Restauration inc.  | Montréal   | Eric Harrison  | (514) 886-9911                                     | britekrestauration@videotron.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  |
| Vertika inc.  | Montréal   | Guy-Michel Lanthier                                  | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca   |
| <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   |
| Me Sylvie Lefrançois  | Montréal   | Me Sylvie Lefrançois                                 | (450) 890-9901                                     | lefrancoisavocats@outlook.com   |
| <b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>   |            |  |  |   |
| JML inc.  | Provincial | Jean-Marc Legault                                    | (514) 631-9812                                     | jeanmarc@jmlinc.ca  |
| <b>MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)</b>   |            |  |  |   |
| Legault-Dubois  | Provincial | David Dubois   | (514) 286-0550                                     | info@legault-dubois.ca  |
| <b>NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS</b>   |            |  |  |   |
| Écovital inc.   | Montréal   | Andrei Viorel  | (514) 774-7360                                     | ecovitalnet@gmail.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION                         | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|--|--------------------------------|---|--|--|
| <b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES</b>  |                                |   |  |  |
| Air Élite  | Montréal                       | David Boily   | (514) 878-3828                                     | daveboily@gmail.com  |
| Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)   | Québec, Beauce, Trois-Rivières | Martin Morissette                                       | (800) 241-9233                                     | martin.morissette@steamatic.biz  |
| <b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, 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<br>Étienne Jutras<br>Service Clientèle | (450) 641-6328<br>(450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | BPerreault@gazmetroplus.com<br>EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com |
| Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)   | Québec, Beauce, Trois-Rivières | Martin Morissette                                       | (800) 241-9233                                     | martin.morissette@steamatic.biz  |
| Steamatic Rive-Sud   | Rive-Sud de Montréal           | Christian Beaulieu                                      | (514) 990-7700                                     | christian.beaulieu@steamatic.ca  |
| <b>NETTOYAGE DE GARAGE</b>   |                                |   |  |  |
| Alexsam-Pro  | Montréal                       | Alexandre Topac   | (438) 390-0732                                     | alexandre@alexsampro.ca  |
| CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)  | Provincial                     | Doriane Labrosse<br>Jérémie Leclerc                     | (450) 628-6868<br>(450) 628-6868                   | dlabrosse@cplolutions.ca<br>jleclerc@cplolutions.ca                              |
| Pro-Prêt Service d'entretien   | Montréal                       | Marcel Leduc  | (514) 279-3627                                     | mleduc@propriet.org  |
| Solucare   | Provincial                     | Madeleine Philon  | (450) 628-6872                                     | mphilion@solucare.ca   |
| Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)   | Québec, Beauce, Trois-Rivières | Martin Morissette                                       | (800) 241-9233                                     | martin.morissette@steamatic.biz  |
| Steamatic Rive-Sud   | Rive-Sud de Montréal           | Christian Beaulieu                                      | (514) 990-7700                                     | christian.beaulieu@steamatic.ca  |
| <b>NETTOYAGE DE GRAFFITIS</b>  |                                |   |  |  |
| Pro-Prêt Service d'entretien   | Montréal                       | Marcel Leduc  | (514) 279-3627                                     | mleduc@propriet.org  |
| Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)   | Québec, Beauce, Trois-Rivières | Martin Morissette                                       | (800) 241-9233                                     | martin.morissette@steamatic.biz  |
| Steamatic Rive-Sud   | Rive-Sud de Montréal           | Christian Beaulieu                                      | (514) 990-7700                                     | christian.beaulieu@steamatic.ca  |
| Vitro-Services   | Montréal                       | Patrick Brouillard                                      | (450) 466-9113                                     | patrick@vitroservices.com  |



Obtenez plus que ce que vous voyez

## DES AVANTAGES CONCRETS POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ

Un réseau de plus de 600 propriétaires opérateurs certifiés  
en entretien ménager commercial

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

NETTOYER

ASSAINIR

DÉSINFECTER

### NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

|  |                                   |                                     |                                  |   |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| Alexsam-Pro                                | Montréal                          | Alexandre Topac                     | (438) 390-0732                   | alexandre@alexsampro.ca                               |
| CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)  | Provincial                        | Doriane Labrosse<br>Jérémie Leclerc | (450) 628-6868<br>(450) 628-6868 | dlabrosse@cplsolutions.ca<br>jleclerc@cplsolutions.ca |
| Pro-Sec inc.                               | Montréal                          | Patrick Sévigny                     | (514) 725-7747                   | pro-sec@pro-sec.ca                                    |
| Solucare                                   | Provincial                        | Madeleine Philion                   | (450) 628-6872                   | mphilion@solucare.ca                                  |
| Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières) | Québec,<br>Beauce, Trois-Rivières | Martin Morissette                   | (800) 241-9233                   | martin.morissette@steamatic.biz                       |
| Steamatic Rive-Sud                         | Rive-Sud de Montréal              | Christian Beaulieu                  | (514) 990-7700                   | christian.beaulieu@steamatic.ca                       |

### NOTAIRES

|                          |          |                    |                |                         |
|--------------------------|----------|--------------------|----------------|-------------------------|
| Hamel NOTAIRE            | Québec   | Me Mélanie Hamel   | (418) 781-1764 | melanie@hamelnotaire.ca |
| Lévesque Étude Notariale | Montréal | Me Michel Lévesque | (450) 358-6304 | mlevesque@notarius.net  |

### OISEAUX (GESTION CONTRÔLE, SOLUTIONS DE PROBLÈMES)

|                  |            |  |                                  |  |
|------------------|------------|--|----------------------------------|--|
| ExterminaPro     | Provincial | Jean-Philippe Lemieux<br>Simon Lacasse | (866) 873-8080<br>(866) 873-8080 | Jlemieux@exterminapro.com<br>slacasse@exterminapro.com |
| Solution Oiseaux | Provincial | Jean-Philippe Lemieux                  | (866) 873-8080                   | Jlemieux@exterminapro.com                              |

### PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

|                           |          |                               |                                  |   |
|---------------------------|----------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| Centre-Ville Paysagiste   | Montréal | David Sébillo                 | (514) 881-2444                   | info@cvpeinc.com  |
| Excellent Pavage Montréal | Montréal | Anthony Pradel                | (514) 839-1314                   | anthony@excellentpavage.ca                                |
| Toitures PME inc.         | Montréal | Pascal Hogue<br>Yannick Larin | (514) 882-2811<br>(514) 268-6899 | pascalhogue@toiturespm.com<br>yannicklarin@toiturespm.com |

### PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

|               |          |                        |                |                     |
|---------------|----------|------------------------|----------------|---------------------|
| MonPeintre.ca | Montréal | Jan-Michael Proulx     | (514) 700-1935 | info@monpeintre.ca  |
| Peinture ML   | Montréal | Marc Antoine Latreille | (514) 775-8789 | marc@mlpeinture.com |

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**CONDO  
réseau**

**Le registre de votre copropriété**  
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

#### PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

|                                     |                      |                                      |                                  |  |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Pelouses & Entretien Soucy          | Rive-Sud             | Cédric Soucy                         | (514) 434-5404                   | info@entretiensoucy.com                            |
| Services Paysagers Dominique Filion | Montréal<br>Rive-Sud | Dominique Filion<br>Dominique Filion | (514) 722-9000<br>(450) 653-0000 | info@dominiquefilion.ca<br>info@dominiquefilion.ca |
| Services Pro-Vert                   | Provincial           | André Bégin<br>Jacques Cardinal      | (450) 466-3540                   | abegin@nutriproinc.com<br>jackcardi@hotmail.com    |

#### PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

|                                       |            |                 |                |                            |
|---------------------------------------|------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| H2O Gestion de Piscine Plages et Spas | Montréal   | Catherine Larin | (514) 612-0488 | catherine@h2oauquatique.ca |
| H2prO                                 | Provincial | Émile Parent    | (418) 575-2782 | edparent@piscineh2pro.com  |

#### PLANCHERS DE BOIS FRANC

|   |            |                                     |                                  |   |
|---|------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse) | Provincial | Doriane Labrosse<br>Jérémie Leclerc | (450) 628-6868<br>(450) 628-6868 | dlabrosse@cplsolutions.ca<br>jleclerc@cplsolutions.ca |
|---|------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|

#### PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

|                                   |            |                |                |                                    |
|-----------------------------------|------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| Jacques Dufort (Groupe Investors) | Provincial | Jacques Dufort | (514) 236-5056 | Jacques.Dufort@groupeinvestors.com |
|-----------------------------------|------------|----------------|----------------|------------------------------------|

#### PLOMBERIE

|               |          |                  |                |                             |
|---------------|----------|------------------|----------------|-----------------------------|
| CodeSpec inc. | Montréal | Bruno De Lacroix | (514) 591-8484 | b.delacroix@codespecinc.com |
|---------------|----------|------------------|----------------|-----------------------------|

#### PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

|   |          |                                    |                                  |  |
|---|----------|------------------------------------|----------------------------------|--|
| Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. | Montréal | Jérémy Gaudreau<br>Sylvie Sabourin | (450) 632-3999<br>(450) 632-3999 | jeremy@harveygaudreau.com<br>info@harveygaudreau.com |
|---|----------|------------------------------------|----------------------------------|--|

#### PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

|                                 |          |                  |                |                                 |
|---------------------------------|----------|------------------|----------------|---------------------------------|
| Portes & Fenêtres Rive-sud inc. | Montréal | Sylvain Lamarche | (450) 443-8671 | s.lamarche@portesetfenetres.com |
|---------------------------------|----------|------------------|----------------|---------------------------------|

#### PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

|                            |            |                               |                                  |  |
|----------------------------|------------|-------------------------------|----------------------------------|--|
| Banque Nationale du Canada | Provincial | Laurent Philippe              | (514) 412-1608                   | laurent.philippe@bnc.ca                                      |
| Otonom Solution            | Provincial | Dany Lauzier<br>Jean Salvador | (855) 686-6661<br>(855) 686-6661 | d.losier@otonomsolution.com<br>j.salvador@otonomsolution.com |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION       | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|--|--------------|---|--|--|
| <b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>  |              |   |  |  |
| Me Gaston Gourde   | Québec-Lévis | Me Gaston Gourde  | (581) 309-0963                                     | gourde17@gmail.com   |
| Me Paul-André LeBouthillier  | Montréal     | Me Paul-André LeBouthillier                                   | (514) 667-0973                                     | pal@palavocat.com  |
| <b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>        |              |   |  |  |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                              | Provincial   | Didier Rorive<br>Mark Donohue                                 | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680                   | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com  |
| Legault-Dubois   | Provincial   | David Dubois  | (514) 286-0550                                     | info@legault-dubois.ca   |
| On Inspecte. inc.  | Provincial   | Stevens Sarazin   | (514) 447-4207                                     | s.sarazin@oninspecte.ca  |
| <b>QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>        |              |   |  |  |
| CodeSpec inc.  | Montréal     | Bruno De Lacroix  | (514) 591-8484                                     | b.delacroix@codespecinc.com  |
| Legault-Dubois   | Provincial   | David Dubois  | (514) 286-0550                                     | info@legault-dubois.ca   |
| On Inspecte. inc.  | Provincial   | Stevens Sarazin   | (514) 447-4207                                     | s.sarazin@oninspecte.ca  |
| <b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>                                |              |   |  |  |
| Consultants Facades Plus   | Provincial   | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruelian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruelian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca                    |
| Consultek  | Montréal     | Fernand Lemay   | (844) 841-0098                                     | consultek@CGOcable.ca  |
| Cossette et Touchette inc.   | Montréal     | David Touchette   | (514) 519-1573                                     | info@Cossettetouchette.com   |
| Groupe McIntosh Perry  | Provincial   | Boris Santander   | (514) 342-1422                                     | b.santander@mcintoshperry.com  |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                              | Provincial   | Didier Rorive<br>Mark Donohue                                 | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680                   | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com  |
| NIVOEX   | Provincial   | Jessica B. Galarneau  | (450) 695-1265                                     | jessica.b.galarneau@nivoex.com   |
| ProTech IB   | Provincial   | Robert Zbikowski  | (514) 992-3537                                     | robert@protechib.ca  |
| St-Pierre & Associés   | Provincial   | Hubert St-Pierre  | (514) 596-1992                                     | hubert@stpierreassociés.com  |
| <b>RÉFÉCTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>                             |              |   |  |  |
| DARGIS   | Provincial   | Éric Brouillette<br>Patrice Asselin<br>Robert Benoît          | (514) 884-9075<br>(514) 972-0035<br>(450) 682-1446 | ericbrouillette@groupedargis.com<br>patriceasselin@groupedargis.com<br>robertbenoit@groupedargis.com |
| Les Constructions Tremco inc.  | Montréal     | François Veilleux   | (450) 621-2120                                     | fveilleux@constructionstremco.com  |
| Soconex Entrepreneur Général inc.                                    | Provincial   | Matthieu Argouges<br>Normand Tétreault                        | (514) 385-0030<br>(514) 385-0030                   | estimateur@soconex.ca<br>ntetreault@soconex.ca   |
| <b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b> |              |   |  |  |
| Gestion Laviolette   | Montréal     | Yan Laviolette  | (514) 757-6952                                     | yan@gestionlaviolette.com  |
| Groupe MIRO Construction   | Montréal     | Sarah Arsenault   | (450) 468-2033                                     | sarah@miroconstruction.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION                         | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|---|--------------------------------|--|--|--|
| <b>SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)</b> |                                |  |  |  |
| Dièse Intercom Inc.   | Montréal                       | Richard David  | (514) 794-6171                                     | info@dieseinter.com  |
| Guard-X   | Provincial                     | Éric Fortin<br>Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127<br>(514) 277-2127 | efortin@guard-x.com<br>lmverville@guard-x.com<br>pierre.lemay@guard-x.com                            |
| HydroSolution   | Provincial                     | Annie Beaudoin                                       | (514) 326-0606                                     | Abeaudoin@hydrosolution.com  |
| Sécurité AquaDétect   | Provincial                     | Gilles Fréchette                                     | (514) 999-0242                                     | gilles@securiteaquadetect.com  |
| <b>SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE</b>  |                                |  |  |  |
| Jacques Dufort (Groupe Investors)   | Provincial                     | Jacques Dufort                                       | (514) 236-5056                                     | Jacques.Dufort@groupeinvestors.com   |
| <b>SERVICES BANCAIRES</b>   |                                |  |  |  |
| Banque Nationale du Canada  | Provincial                     | Laurent Philippe                                     | (514) 412-1608                                     | laurent.philippe@bnc.ca  |
| <b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>                                       |                                |  |  |  |
| Banque Nationale du Canada  | Provincial                     | Laurent Philippe                                     | (514) 412-1608                                     | laurent.philippe@bnc.ca  |
| Jacques Dufort (Groupe Investors)   | Provincial                     | Jacques Dufort                                       | (514) 236-5056                                     | Jacques.Dufort@groupeinvestors.com   |
| <b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>   |                                |  |  |  |
| Connextek inc.  | Montréal                       | Pierre Dessureault                                   | (514) 907-2000                                     | pierre.dessureault@connextek.ca  |
| <b>SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>   |                                |  |  |  |
| DARGIS  | Provincial                     | Éric Brouillette<br>Patrice Asselin<br>Robert Benoît | (514) 884-9075<br>(514) 972-0035<br>(450) 682-1446 | ericbrouillette@groupedargis.com<br>patriceasselin@groupedargis.com<br>robertbenoit@groupedargis.com |
| Groupe MIRO Construction  | Montréal                       | Sarah Arsenault                                      | (450) 468-2033                                     | sarah@miroconstruction.com   |
| Steamatic Rive-Sud  | Rive-Sud de Montréal           | Christian Beaulieu                                   | (514) 990-7700                                     | christian.beaulieu@steamatic.ca  |
| <b>SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)</b>  |                                |  |  |  |
| DARGIS  | Provincial                     | Éric Brouillette<br>Patrice Asselin<br>Robert Benoît | (514) 884-9075<br>(514) 972-0035<br>(450) 682-1446 | ericbrouillette@groupedargis.com<br>patriceasselin@groupedargis.com<br>robertbenoit@groupedargis.com |
| Groupe MIRO Construction  | Montréal                       | Sarah Arsenault                                      | (450) 468-2033                                     | sarah@miroconstruction.com   |
| Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)  | Québec, Beauce, Trois-Rivières | Martin Morissette                                    | (800) 241-9233                                     | martin.morissette@steamatic.biz  |
| Steamatic Rive-Sud  | Rive-Sud de Montréal           | Christian Beaulieu                                   | (514) 990-7700                                     | christian.beaulieu@steamatic.ca  |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION     | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|--|------------|---|--|---|
| <b>STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)</b> |            |   |  |   |
| Marquage Scellant Pavement   | Montréal   | Daniel Brazeau  | (514) 576-7218                                     | marquagedeligne@hotmail.com   |
| <b>TERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)</b>  |            |   |  |   |
| Sinopé Technologies inc.   | Provincial | Audrey-Maude Gauthier-Charest                                 | (855) 741-7701                                     | ventes.sales@sinopetech.com   |
| <b>THERMOGRAPHIE</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<br>Daniela Petruelian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruelian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca |
| Consultoit.ca  | Provincial | Mario Rochefort   | (819) 995-5559                                     | info@consultoit.ca  |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                                      | Provincial | Didier Rorive<br>Mark Donohue                                 | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680                   | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com   |
| Legault-Dubois   | Provincial | David Dubois  | (514) 286-0550                                     | info@legault-dubois.ca  |
| On Inspecte. inc.  | Provincial | Stevens Sarazin   | (514) 447-4207                                     | s.sarazin@oninspecte.ca   |
| ProTech IB   | Provincial | Robert Zbikowski  | (514) 992-3537                                     | robert@protechib.ca   |
| <b>TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)</b>                 |            |   |  |   |
| MonPeintre.ca  | Montréal   | Jan-Michael Proulx  | (514) 700-1935                                     | info@monpeintre.ca  |
| <b>TOITURES</b>  |            |   |  |   |
| LK Toitures  | Montréal   | Dany Thibodeau<br>Michel LeBlanc                              | (450) 437-4118<br>(514) 820-3171                   | dthibodeau@lktoitures.com<br>mleblanc@lktoitures.com                              |
| Toitures PME inc.  | Montréal   | Pascal Hogue<br>Yannick Larin                                 | (514) 882-2811<br>(514) 268-6899                   | pascalhogue@toiturespm.com<br>yannicklarin@toiturespm.com                         |
| <b>TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)</b>         |            |   |  |   |
| Consultoit.ca  | Provincial | Mario Rochefort   | (819) 995-5559                                     | info@consultoit.ca  |
| Gestion Defcor inc.  | Provincial | Jean-François Blais<br>Philippe Bouchard                      | (819) 668-4993<br>(819) 699-8515                   | jblais@gestiondefcor.ca<br>pbouchard@gestiondefcor.ca                             |
| <b>TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)</b>     |            |   |  |   |
| IDEX Consultant  | Provincial | Nicolas Germain   | (514) 566-3346                                     | info@idexconsultant.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT                                  | TÉLÉPHONE                        | COURRIEL  |
|---|------------|--|----------------------------------|---|
| <b>TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)</b> |            |  |                                  |   |
| Consultoit.ca   | Provincial | Mario Rochefort                          | (819) 995-5559                   | info@consultoit.ca                                    |
| Gestion Defcor inc.   | Provincial | Jean-François Blais<br>Philippe Bouchard | (819) 668-4993<br>(819) 699-8515 | jblais@gestiondefcor.ca<br>pbouchard@gestiondefcor.ca |
| IDEX Consultant   | Provincial | Nicolas Germain                          | (514) 566-3346                   | info@idexconsultant.com                               |
| <b>TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)</b>    |            |  |                                  |   |
| Gestion Defcor inc.   | Provincial | Jean-François Blais<br>Philippe Bouchard | (819) 668-4993<br>(819) 699-8515 | jblais@gestiondefcor.ca<br>pbouchard@gestiondefcor.ca |
| <b>TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAGNEE, ACCÈS SUR CORDES)</b>                           |            |  |                                  |   |
| Vertika inc.  | Montréal   | Guy-Michel Lanthier                      | (514) 462-6865                   | gmlanthier@vertika.ca                                 |
| <b>VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE</b>                                      |            |  |                                  |   |
| Basco World   | Provincial | Chloé Gadoua                             | (514) 241-9686                   | info@bascoworld.com                                   |
| Calffeutrage Élite  | Montréal   | Christian Barbe                          | (514) 910-3548                   | info@calffeutrage-elite.com                           |



COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. **514.380.8398**