

Copropriété



| hiver 2015 |

Copropriétaires :
assurez-vous de bien vous assurer!

**Le moment de l'atteinte du quorum
lors d'une assemblée**

L'assemblée de transition en copropriété

**Prévisions du marché
de l'immobilier en 2015**

Thermographie :
Mythes et réalités

**La hausse du seuil
de la Cour des
petites créances**

**La condensation et le
reconditionnement
des fenêtres**

**Condo
Conseils**
Service de consultation
et d'assistance téléphonique

**Les Jardins
Condonia
(Sherbrooke)**

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

Copropriété PLUS est une publication accessible sur www.CondoMarketing.ca et www.CoproprietaireQuebec.org et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de la Fédération des Copropriétaires du Québec, CondoConseils et CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Sylvain Clermont, vice-président

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Éric Le Couédic, ingénieur

Francis Jean, Protection Incendie Roberts

François Carmichael, Parfait Ménage

Frédéric Nadon, H20

Jean-François Lavigne, architecte

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Maryse Caron, Touche et Retouche

Mathieu Roberge, St-Pierre & Associés

Nicolas Desjardins, MonPeintre.ca

Pascal Hogue, Toitures PME inc.

Pascal Parent, PMU Québec inc.

Philippe Daunais, courtier immobilier

Patrick Gautreau, NIVOEX inc.

Richard Bédard, CPA auditeur, CGA

Robert Plante, SPE Valeur Assurable

Sylvain Corneau, Nettoyage Dry-Sec

Thierry Ségar, Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Avelino De Andrade, avocat

Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)

Me Gaston Gourde, avocat à la retraite

Me Karl De Grandpré, Azran & Associés

Me Paul-André LeBouthillier, avocat

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE

Les Jardins Condonia (Sherbrooke)

Sommaire

Mot de l'éditeur 5

Copropriétaires : assurez-vous de bien vous assurer! 6 à 12

La FCQ en mode proactif 15

CondoConseils 16-17

Un seul chat ... et castré SVP ! 18-19

Calendrier des événements 2015 21

Le moment de l'atteinte du quorum lors d'une assemblée 22-23

La hausse du seuil de la Cour des petites créances .. 24-25

L'assemblée de transition en copropriété 26-27

Rêvons ensemble de réparations durables 28-29

La condensation et le reconditionnement des fenêtres 31-32

Déclarations d'impôts et états financiers 33

Obligations et règles de l'art en matière de planification des mesures d'urgence 36-37

Saviez-vous que? 38-39

Votre système d'alarme incendie répond-il aux exigences du Code de sécurité? 40-41

Thermographie : Mythes et réalités 42-43

La sécurité des immeubles
Mises à jour des systèmes d'alarme-incendie 44-45

L'Entretien préventif des toitures 47

Nouvelle réglementation concernant l'amiante 48-49

L'ABC de l'achat d'un condo! 51-52

La dalle de béton des stationnements intérieurs 54-55

Prévisions du marché de l'immobilier en 2015 56 à 59

Savoir démystifier les tarifs et les pénalités sur les factures d'électricité 60-61

Les Jardins Condonia 62 à 64

Un nouveau plan de garantie obligatoire pour les maisons et condos neufs au Québec 72

Bottin des membres fournisseurs accrédités 73 à 78

Copropriété PLUS est publié tous les trimestres.

Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu.

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

Copropriété PLUS est une publication de
Communication CondoMarketing.

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

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

RESSENTEZ ET VOYEZ LA DIFFÉRENCE

Pellicule UV Plastique

Pellicule Solaire Liquide eTime™

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

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

1.800.994.6404
groupefenestra.com

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

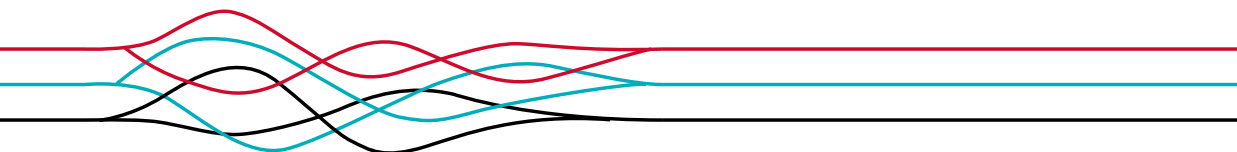
Avec Avantages groupe, profitez en exclusivité d'une réduction de franchise et du **remboursement équivalent à un mois d'assurance*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.

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

Mot de l'éditeur

En ce début d'une nouvelle année, l'équipe de CondoMarketing désire tout d'abord vous souhaiter une année remplie de joie et de bonheur afin que vos rêves se concrétisent en 2015. Dans un deuxième temps, nous souhaitons remercier tous nos membres pour leur soutien continu tout au long de l'année qui vient de se terminer.

En résumé, l'année 2014 fût tout simplement extraordinaire en termes de nouveaux membres et partenaires car nous avons dépassé tous nos objectifs qui étaient somme toute déjà ambitieux. Grâce à ces succès, nous avons été en mesure d'offrir une nouvelle tarification aux syndicats de copropriété qui sont membres de CondoConseils. En effet, notre nouvelle tarification de 199 \$ pour deux ans est très populaire et elle s'avère de loin la meilleure offre dans le marché de la copropriété.

Pour 2015, nous avons élaboré un calendrier d'événements et d'activités fort complet. Dès le jeudi 5 février 2015, nous débutons notre programme de formations gratuites qui se poursuivra tout au long de l'année. Le samedi 23 mai, nous tiendrons une activité CondoWeek-end à Laval entre 7h30 et 12h00. Surveillez nos infolettres ou consultez nos sites Internet CondoMarketing.ca et ExpoCondo.ca pour obtenir tous les détails et vous inscrire en ligne.

De son côté, la Classique de golf de la copropriété aura lieu le jeudi 27 août 2015 à Montréal et, comme d'habitude, les administrateurs de syndicats de copropriété sont invités à y participer gratuitement et ce, afin de partager une journée de plein air et de réseautage avec nos membres fournisseurs. Finalement, notre Colloque annuel de la copropriété aura lieu à Laval le samedi 14 novembre 2015.

En terminant, je remercie la CORGEC ainsi que la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) pour l'excellente collaboration apportée lors de la tenue de tous nos événements. Cette bonne entente permet, entre autres, une représentation efficace des milliers de syndicats de copropriété du Québec auprès des instances gouvernementales.

Bonne année 2015 !



Guy Thouin
Président et éditeur
Communication CondoMarketing

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.
Conception et gestion des sites condoRéseau

Condo Conseils

**Moins de
100 \$/année**

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



Ligne directe

514.996.2233 / 1.855.380.2233

Afin de répondre rapidement aux demandes d'assistance en forte croissance de nos syndicats membres, nous annonçons avec plaisir que nous acceptons dès maintenant vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7. Voir tous les détails à la page 16.

ACTIVITÉS 2015

**Le calendrier des formations
et des activités 2015
maintenant disponible à la page 21**

Participation GRATUITE pour les membres
CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau

Inscription en ligne sur www.ExpoCondo.ca





Me Stefania Chianetta,
avocate et médiatrice accréditée.
CHIANETTA AVOCATS

Le sujet est on ne peut plus d'actualité. Presque quotidiennement, nous entendons parler d'assureurs qui désertent le marché de la copropriété, de ceux qui restent mais qui sont de plus en plus réticents et prudents avant d'assurer les immeubles en copropriété, de franchises d'assurance qui s'élèvent maintenant régulièrement à des dizaines de milliers de dollars par évènement, de primes d'assurance qui coûtent de plus en plus annuellement, d'exclusions de plus en plus nombreuses, d'exigences et de conditions de plus en plus sévères.

Le portrait n'est pas rose et plusieurs experts du domaine de la copropriété sont d'avis que nous nous dirigeons tout droit vers une crise de l'assurance en copropriété.

Face à cette situation pour le moins inquiétante et qui est susceptible d'avoir des conséquences très graves pour la copropriété et pour les copropriétaires, il est aujourd'hui plus que jamais important de se questionner sérieusement et de vérifier que les couvertures d'assurances auxquelles nous avons souscrit sont adéquates et nous protègent en cas d'évènement malheureux.

Mais en copropriété, qui doit souscrire à quoi?

Contrairement à la formule habituelle que l'on connaît, où le propriétaire assure son bien pour la totalité des risques assurables, en copropriété la responsabilité d'assurance se partage entre le syndicat et le copropriétaire. S'ajoute quelquefois à ces assurances celle que doit souscrire le locataire, mais nous ne nous attarderons pas à celle-ci pour les fins du présent article.

L'article 1073 du Code civil du Québec, traitant de l'assurance en copropriété, prévoit que :

*« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il **doit** souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations ap-*

portées par un copropriétaire à sa partie privative. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

(les soulignés et caractères gras sont les nôtres)

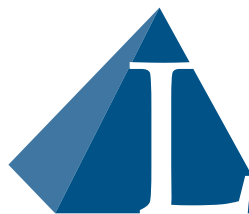
De cette disposition, nous pouvons entre autres tirer les conclusions suivantes :

Quant au syndicat :

- Le syndicat a une obligation de souscrire à des assurances contre tous les risques usuels (feu, vol, vandalisme, dommages matériels, pertes etc.)
- L'assurance à laquelle doit souscrire le syndicat doit couvrir les parties communes et les parties privatives de l'immeuble;
- Le montant de l'assurance à laquelle doit souscrire le syndicat doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble, ce qui implique nécessairement qu'une évaluation par un professionnel du domaine soit faite avant la souscription, évaluation qui doit être révisée régulièrement afin de tenir compte de l'inflation et de l'augmentation des coûts des matériaux et de la main d'œuvre, notamment;
- Le syndicat doit également souscrire à une assurance responsabilité envers les tiers pour tout préjudice qu'il pourrait causer (assurance responsabilité-civile);

Quant au copropriétaire :

- Le copropriétaire doit s'assurer pour les améliorations immobilières et mobilières qu'il a apportées à sa partie privative (ainsi que pour celles qui ont été apportées par les propriétaires précédents de l'unité) ;
- Le copropriétaire doit s'assurer pour le contenu de son unité, ses meubles meublants et ses effets personnels;
- Le copropriétaire doit s'assurer pour sa responsabilité civile envers les tiers pour tout dommage que lui, ses occupants, ses invités et ses biens pourraient causer à toute personne.



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

L'engagement

Performance

L'engagement

Service

L'engagement

Intégrité

En gestion

de syndicats

de copropriété

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

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

Télécopieur : **450 677-0006**

info@laucandrique.ca

www.laucandrique.ca

Membre de :

**Fédération des
copropriétaires
du Québec**



**Condo
Conseils**

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


CORGE
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS



VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et
économie garantie



FUSION
É N É R G I E

1429, boul. Curé-Labelle
Laval (Québec) H7V 2V9
www.fusionenergie.ca
1 877 687-1522 (sans frais)

- De façon pratique, ce que cela signifie, c'est que le copropriétaire n'a pas à faire appel à son assureur lorsqu'il subit des dommages dans sa partie privative, peu importe qu'il soit responsable ou non de ces dommages.

En effet, il revient au conseil d'administration du syndicat, ou au gérant, le cas échéant, de faire appel à l'assureur du syndicat et d'ouvrir une réclamation pour l'évènement survenu. Le syndicat a également l'obligation de faire exécuter tous les travaux nécessaires à la remise en état de(s) l'unité(s) affectée(s) et des parties communes, s'il en est.

Le syndicat ne peut se dégager de cette obligation qui lui incombe sous prétexte que les dommages causés sont inférieurs à la franchise et donc que l'assureur ne l'indemniserait pas, pas plus qu'il ne peut s'en dégager sous prétexte que les dommages ont été causés par le copropriétaire.

Le syndicat doit effectuer tous les travaux nécessaires, même dans les parties privatives affectées, et cela avec célérité. Il verra ensuite à réclamer au(x) copropriétaire(s) fautif(s), s'il en est, le remboursement des coûts encourus pour la réalisation de ces travaux, ou le remboursement de la franchise, si le montant des travaux est supérieur à ladite franchise.

Par ailleurs, nos tribunaux se sont déjà prononcés à quelques reprises à l'effet que le syndicat ne peut pas choisir de ne pas présenter de réclamation à son assureur sous prétexte qu'une réclamation supplémentaire fera augmenter les primes ou les déductibles, et en choisissant plutôt de réclamer la totalité des montants encourus pour les travaux au copropriétaire responsable des dommages. Advenant que le syndicat choisisse néanmoins de procéder de la sorte, **le montant qui pourra être réclamé au copropriétaire fautif sera tout au plus le montant de la franchise d'assurance et le syndicat devra assumer l'excédent de celle-ci.**

Quant au copropriétaire, nous recommandons qu'il communique avec son assureur sans délais aussitôt qu'un sinistre se produit, et ce afin de l'aviser du sinistre survenu et pour que ce dernier puisse effectuer les constats qu'il désire effectuer en temps utile. C'est en effet l'assureur du copropriétaire qui indemniserait son assuré pour toute relocalisation de son assuré rendue nécessaire pendant l'exécution des travaux, pour la gestion du contenu de l'unité, pour les dommages aux amé-



liations, à ses biens etc., d'où l'importance de l'aviser sans tarder afin de ne pas se faire opposer un refus au moment de la réclamation.

En sus des obligations découlant de l'article 1073 C.c.Q., les déclarations de copropriété, au chapitre des « Assurances » que l'on trouve dans la section « Acte constitutif » de celles-ci, prévoient la plupart du temps des obligations additionnelles à celles que nous venons d'énumérer.

À titre d'exemple, on retrouve régulièrement parmi celles-ci, l'obligation, pour le syndicat, de souscrire à une assurance responsabilité des dirigeants en faveur de ses administrateurs. Une telle assurance couvrira la responsabilité civile des administrateurs en cas de dommages causés par une erreur ou une omission de leur part, et elle indemniserait en leur lieu et place le tiers ayant subi le dommage.

Les déclarations de copropriété prévoient également habituellement que le copropriétaire peut prendre toute autre assurance supplémentaire qu'il juge opportune. Nous sommes d'avis que ces assurances supplémentaires valent la peine d'être évaluées, car elles peuvent protéger de conséquences financières qui, dans certains cas, pourraient s'avérer désastreuses pour un copropriétaire, ou un syndicat, inadéquatement ou insuffisamment assuré.

Nous avons vu précédemment que le syndicat doit assurer les parties privatives et les parties communes de l'immeuble pour les risques usuels, et que le montant doit correspondre à la valeur à neuf de l'immeuble.

Mais qu'arrivera-t-il si le syndicat fait défaut de bien assurer l'immeuble pour l'ensemble des risques, ou s'il ne l'assure pas pour sa juste valeur à neuf? Qu'arrivera-t-il s'il y a insuffisance d'assurance et que l'indemnité versée par la compagnie d'assurance s'avérerait bien en dessous du montant requis pour effectuer tous les travaux de remise en état ou de reconstruction requis? ►

- Nécessairement, le syndicat devra faire appel aux copropriétaires afin de combler le manque à gagner, et il devra procéder à une cotisation spéciale afin de pouvoir obtenir les fonds manquants nécessaires pour exécuter les travaux. Or, dépendamment de l'importance de la cotisation spéciale, cela peut avoir des conséquences financières considérables sur les copropriétaires. Nous avons notamment en tête un dossier où chacun des 5 copropriétaires a dû investir entre 30 000.00 et 40 000.00\$ de ses propres poches pour procéder à la reconstruction partielle de l'immeuble suite à un incendie!

Évidemment, les copropriétaires pourraient possiblement avoir un recours en responsabilité civile contre les administrateurs pour avoir fait défaut de se conformer à leurs obligations en omettant d'assurer l'immeuble adéquatement. Mais une fois cela dit, advenant même que les copropriétaires aient ultimement gain de cause, il en reste pas moins qu'entre-temps, ils devront déboursier de leurs poches les montants manquants nécessaires à l'exécution des travaux.

Conséquemment, nous recommandons fortement à chaque copropriétaire de souscrire à un avenant qui l'assurera personnellement pour toute insuffisance d'assurance souscrite par le syndicat. Ainsi, advenant une insuffisance de fonds, devant une cotisation spéciale pour la réalisation des travaux, ce sera l'assurer du copropriétaire qui versera en son lieu et place sa part de la cotisation spéciale.

Qui plus est, habituellement, ce type d'avenant n'est pas très dispendieux. Ainsi, pour quelques dollars par mois, le copropriétaire pourra avoir l'esprit tranquille et sa sécurité financière ne sera pas ébranlée advenant un sinistre et des dommages insuffisamment assurés.

Le copropriétaire doit également s'assurer pour sa responsabilité civile et vérifier qu'il est correctement et suffisamment assuré à cet égard.

En effet, il n'est pas rare de nos jours de voir des copropriétés avec des franchises d'assurances (également appelés « déductibles ») de 25 000.00 \$, 50 000.00 \$ et même 100 000.00 \$, notamment et surtout en ce qui concerne les sinistres découlant de dégâts d'eaux.

Dans les faits, ce que cela signifie, c'est que chaque fois que des dommages sont causés par un dégât d'eau, le syndicat devra payer de sa poche (lire de la poche des copropriétaires) le premier 25 000.00 \$, 50 000.00 \$ ou 100 000.00 \$ de dommages causés par évènement.



Vous conviendrez que ce n'est pas anodin et que les conséquences financières pour le syndicat et les copropriétaires pourraient rapidement s'avérer désastreuses.

En effet, dans un immeuble d'une centaine d'unités où 3 à 4 sinistres surviennent régulièrement annuellement, le syndicat (lire les copropriétaires) devra donc contribuer de ses poches, avant même de recevoir un sous de son assureur, pour 100 000.00 \$ (4 X 25 000.00 \$), 200 000.00 \$ (5 X 50 000.00 \$) ou même 400 000.00 \$ (4 X 100 000.00 \$)!

Évidemment, on peut anticiper la grogne des copropriétaires, lesquels, avec raison, demanderont certainement au conseil d'administration de faire respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, en établissant, d'une part, à qui incombe la faute des dommages subis, et, d'autre part, afin d'imputer au(x) copropriétaire(s) responsable(s) la responsabilité financière des conséquences dommageables subies, que ce soit par son fait, ou par celui de ses occupants, invités etc., et même par le fait de ses biens.

En effet, il ne faut pas omettre et il nous apparaît important de rappeler que le copropriétaire est responsable des conséquences dommageables découlant de ses faits et gestes, mais également de ceux des personnes qui se trouvent dans son unité, que ce soit sa famille, ses invités, ses mandataires, les entrepreneurs qu'il a mandatés pour certains travaux ou autres, **mais aussi des dommages causés par ses biens** (débordement de la laveuse, mauvais fonctionnement du lave-vaisselle, bris du chauffe-eau, débordement du bain, débordement de la cuve de toilette, bris de gicleurs par accrochage, incendie par articles de fumeur, installation défi- ►

- ciente d'un appareil ou d'un système dans l'unité etc., bref l'éventail de possibilités est très large et les situations où la responsabilité civile du copropriétaire peut être mise en jeu sont nombreuses).

Malheureusement, nous constatons dans notre pratique quotidienne du droit de la copropriété que trop de copropriétaires omettent ou négligent de s'assurer pour leur responsabilité civile, croyant erronément, peut-être, qu'il revient au syndicat de le faire ou, croyant erronément, malheureusement, que ça n'arrive qu'aux autres.

Or, la conséquence d'une telle situation est que le **copropriétaire devra rembourser personnellement le syndicat, de sa propre poche, pour le total de la franchise** (déductible d'assurance), ou du moins pour le montant des dommages encourus advenant que ceux-ci soient inférieurs à ladite franchise, ce qui, bien sûr, n'aurait pas été le cas s'il avait souscrit à une assurance responsabilité civile.

Pourtant, au moment de l'acquisition de l'unité, le créancier hypothécaire requiert généralement la preuve, par l'entremise du notaire instrumentant, que le copropriétaire a souscrit aux assurances immobilières et de responsabilité requises pour la partie privative qu'il projette d'acquérir.

Ces polices d'assurance doivent en tout temps non seulement demeurer valides, mais au surplus être régulièrement révisées afin de tenir compte et de s'ajuster aux modifications qui ont pu être apportées à celles souscrites par le syndicat (augmentation des franchises, exclusions etc.).

Conséquemment, et nous ne le répéterons jamais assez, nous recommandons à chaque copropriétaire de bien vérifier auprès du syndicat, annuellement, lors de l'assemblée générale annuelle, les montants des franchises d'assurance applicables par événement pour les assurances souscrites par le syndicat, et de procéder aux ajustements requis à leurs propres assurances afin d'une part de couvrir le montant de ces franchises, mais également de prendre toute autre assurance complémentaire qu'ils jugent appropriées.

Dans le même sens, nous recommandons à chaque syndicat de bien informer les copropriétaires, annuellement, des montants d'assurances souscrits et des franchises applicables. Cela devrait être fait immédiatement après chaque renouvellement annuel, ou aussitôt qu'il y a une modification aux polices d'assurances.

Chianetta Avocats

DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ
DROIT IMMOBILIER



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

Notre cabinet se spécialise en droit de la copropriété divise.

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

Services offerts

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



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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca



- Un tel rappel devrait également être fait lors de l'assemblée générale annuelle et une mention à cet effet devrait apparaître au procès-verbal afin d'éviter toute ambiguïté, mais aussi afin de faciliter la preuve du syndicat advenant une contestation, notamment par le copropriétaire concerné par la réclamation.

Finalement, si bien s'assurer est très important, il demeure d'abord et avant tout primordial d'être prudent et de faire preuve de diligence dans l'entretien et la réparation de vos biens, vos équipements, vos composantes, puisque toute réclamation entrainera presque inévitablement une augmentation de la prime d'assurance, mais également celle de la franchise.

Quelques conseils :

Porter attention à l'âge du chauffe-eau, ne pas laisser les fenêtres ouvertes et ne pas fermer complètement les thermostats dans l'unité pendant une absence, même momentanée, vérifier le fonctionnement et le branchement du lave-vaisselle, de la laveuse, nettoyer le filtre de la sécheuse à linge, faire le nettoyage des conduits de sécheuse, vérifier et entretenir les appareils sanitaires, vérifier les fuites d'eau, même minimes ou occasionnelles, faire appel aux entrepreneurs accrédités ou recommandés par le syndicat pour les travaux dans les parties privatives, ne pas laisser le bain couler pendant que nous sommes occupés à autre chose, vérifier les joints de la douche, du bain, du lavabo, ne pas laisser d'appareils en marche lorsque vous devez vous absenter, ne serait-ce que quelques minutes.... Autant de simples petits gestes qui pourraient faire toute la différence et vous éviter des tracas matériels et financiers importants.

Sur ce, nous vous souhaitons une belle année 2015 où la prévention des risques remplacera celle de la gestion des risques. Santé et prospérité, dans la tranquillité et la sécurité de votre foyer! ►

Admise au Barreau du Québec depuis 1998, Me Stefania Chianetta travaille activement et spécialise sa pratique dans le domaine de la copropriété depuis 2004. En 2007, elle devient médiatrice accréditée du Barreau du Québec et agit également, depuis ce temps, à titre de médiatrice en matière de copropriété divise.

N'hésitez pas à communiquer avec Me Chianetta pour trouver réponse à toutes vos questions sur les assurances ou pour toute autre question ou information en copropriété.



CONDO MANAGER

Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

Sur présentation du certificat d'attestation, CondoManager offre en exclusivité aux syndicats membres de CondoConseils un rabais de 10 % lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable.

Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**

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

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



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



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



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



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



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



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

CONSTRUCTION ARGUS INC.

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



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

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

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

COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS. Obtenir plus avec la Banque Scotia.

Gestion des opérations bancaires sans frais et croissance des fonds de prévoyance avec des intérêts élevés sur les soldes.

La Banque Scotia vous offre des solutions simples conçues pour vous aider à épargner et à vous procurer un meilleur rendement sur vos fonds de prévoyance.

Grâce à un partenariat exclusif avec la Banque Scotia, les gestionnaires de copropriétés et les syndicats de copropriétés membres de *CondoConseils* et de *CondoRéseau* peuvent accéder à des outils visant à rendre les opérations bancaires courantes aussi efficaces que possible, et choisir parmi diverses options bancaires pour obtenir un rendement optimal sur les fonds de la copropriété :

Compte d'opérations sans frais : Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations*	ET	Compte de prévoyance à intérêts élevés : Taux d'intérêt sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps. <u>Option A : Compte Accélération Plus pour entreprises^{MD}</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$ • Taux de 1,00 % en vigueur le 1 mars 2014*** <u>Option B : Compte de trésorerie pour entreprises**</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des soldes de moins de 25 000 \$ • Taux de 0,70 % en vigueur le 1 avril 2014***
Simplifiez vos opérations bancaires avec un de nos services électroniques Accès Scotia^{MD} optionnel : Option 1 : Service bancaire en ligne de base : <ul style="list-style-type: none"> • 5 \$ par mois par compte • 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 opérations par mois. • Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes. • Transférez de l'argent entre vos comptes et effectuez les arrêts de paiement en ligne • Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes 		
Option 2 : Service bancaire en ligne avec l'option de retraits et dépôts directs des frais de condo aussi disponible pour un frais supplémentaire. Communiquez avec un des spécialistes en gestion immobilière ci-dessous pour plus d'information.		

Appelez-nous dès aujourd'hui et commencez à épargner!

Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

Montréal Centre-ville,
Montréal-est, Rive-sud,
Ville de Québec

Dustin Canuel
514 465-2254

West-Island,
Ville St-Laurent, Laval,
Rive-nord, NDG

Constantina Ioannou
514 463-1845



^{MD}Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les téléversements et les mandats. **Le compte de trésorerie pour entreprises seulement disponible pour les clients inscrits au service électronique Accès Scotia. ***Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. *L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

La FCQ en mode proactif

Le 8 novembre dernier, votre association participait activement à la tenue du Colloque de la copropriété 2014.



Vous avez nombreux à répondre à l'appel puisque près de 150 personnes s'étaient inscrites pour entendre des spécialistes de la copropriété. Par la même occasion, vous avez questionné et commenté les nombreuses interventions tout au long de cet événement. Nous vous avons entendu et nous vous remercions pour votre contribution. Votre conseil d'administration s'est mis rapidement à la tâche et nous avons établi un plan d'action pour l'année 2015.

Un projet de loi sera déposé incessamment par la ministre de la justice afin de modifier les articles de loi encadrant la copropriété au Québec.

Au moment d'écrire ces lignes (début décembre), il semble bien qu'un projet de loi sera déposé incessamment par la ministre de la justice afin de modifier les articles de loi encadrant la copropriété au Québec. On le sait : la copropriété est de plus en plus une modalité de la propriété qui est populaire par les avantages que québécois et québécoises y trouvent : confort, proximité des services, coûts, etc. Toutefois, nous sommes conscients qu'il existe aussi certaines carences dont, entre autres, la qualité de construction déficiente, les plans de garantie à revoir ainsi que les tâches reliées à la gestion quotidienne d'un immeuble détenu en copropriété.

De plus, la déclaration de copropriété est un document trop lourd que très peu de copropriétaires lisent ou relisent. Elle est souvent reléguée dans le même tiroir que la police d'assurance-vie. Puisque le promoteur et le constructeur ne soient soumis à aucune supervision, cela crée des situations

qui ne font l'affaire que des avocats. Il est maintenant temps que le législateur protège adéquatement les acheteurs, et ce, autant pour les immeubles neufs que ceux déjà construits depuis de nombreuses années.

Nous avons donc écrit à la ministre de la justice, Madame Stéphanie Vallée, afin de vous représenter et que votre association soit entendue lors de la commission parlementaire qui suivra le dépôt du projet de loi. À cet égard, nous vous invitons à nous transmettre par écrit au info@coproprietairesquebec.org vos commentaires et suggestions de modifications que vous aimeriez voir apporter au Code civil du Québec.

En ce temps de l'année, souhaitons mutuellement une heureuse année 2015 pleine de calme et de sérénité dans nos copropriétés!



Me Gaston Gourde
Président de la Fédération des copropriétaires du Québec.

Condo Conseils

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



Seulement
199 \$/2 ans

(Taxes en sus)

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

Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

Nous acceptons maintenant vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7.

NOUVEAUX BAS PRIX d'adhésion très avantageux **199 \$/2 ans** ou **149 \$/1 an** (taxes en sus)

Réservé aux administrateurs et gérants des syndicats membres de CondoConseils.

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau.

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

Sur confirmation de votre adhésion, nous vous indiquerons comment vous connecter au site de CondoMarketing pour accéder aux sections réservées aux membres incluant les éditions du magazine Copropriété Plus du Québec.

Équipe de juristes et conseillers



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale



Alexandre Weisthoff
Montréal



Michel Fitzback
Montréal



Pierre Beaugrand
Champagne
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Avelino De Andrade
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Jonathan Vallières
Avocat
Montréal

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

Les principaux avantages d'être membre de CondoConseils

- Assistance juridique téléphonique en tout temps auprès d'avocats et notaires chevronnés en copropriété :
Me Paul-André LeBouthillier, Me Richard Lavoie, Me Stefania Chianetta, Me Karl De Grandpré,
Me Michel Lévesque, Me Gabrielle Azran, Me Avelino De Andrade, Me Stéphane Audy et
Me France Deschênes;
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8h et 20h tous les jours;
- Site Internet CondoRéseau gratuit (implantation, entretien et formation de gestion du site sur demande);
- Cours de formation gratuits à travers toute la province pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- Publication trimestrielle du Magazine Copropriété Plus du Québec;
- Guides de la copropriété gratuits afin d'accompagner les administrateurs tout au long de leur mandat;
- Classique annuelle de golf de la copropriété (au mois d'août);
- Participation gratuite au Colloque annuel de la copropriété du 14 novembre 2015;
- Bottin de référencement des fournisseurs;
- Entrée gratuite aux Soirées du Condo;
- Entrée gratuite aux Condos Week-end;
- Participation gratuite au Programme de certification des syndicats de copropriété (OR, ARGENT ET BRONZE);
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :
CondoComptable, CondoÉnergie, CondoPerception, CondoPrévention, CondoAssurance, CondoRénovation,
CondoImmobilier, ExpoCondo.



URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS




groupetandem.net



*La solution à la
copropriété*

**Le
service
après
sinistre**



groupetandem.net






450 468 2033 • 1 800 267 2033




RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL






Régie
du bâtiment
Québec

groupetandem.net

Un seul chat ... et castré SVP !



Me France Deschênes
KSA Avocats

La Cour supérieure¹ a récemment déclaré valide un règlement adopté par une assemblée de copropriétaires qui interdisait aux copropriétaires de posséder plus d'un animal dans leur unité.

Chose étonnante, le règlement sur les animaux précisait également que l'animal permis ne devait qu'être un chat ou une chatte, ne pesant pas plus de quinze (15) livres et être castré ou opérée. Le règlement interdisait de plus de faire l'élevage d'animaux.

Un copropriétaire demandait l'annulation de ce règlement. Il était passionné de chats et en avait possédé de 3 à 15 simultanément, ce nombre variant selon les portées de chatons engendrés.

D'emblée, la Cour a tenu à souligner qu'il n'a jamais été question, dans cette cause, que le copropriétaire demandeur ait été négligent dans l'entretien de son appartement.

Une restriction aux droits des copropriétaires doit être justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Il s'agissait dans cette affaire d'une copropriété de 12 unités résidentielles.

La Cour conclut que le contenu du règlement sur les animaux est tout à fait conforme et justifié. La Cour mentionne que la vie en copropriété impose des concessions et des sacrifices nécessaires et requis par la proximité des résidents et dont ►

¹ Gagnon c. Syndicat des copropriétaires des condos Manoir St-Luc, 2014 QCCS 4279.



Société d'avocats

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

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

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com



- l'objectif ultime est de conserver l'harmonie et une qualité de vie maximale aux occupants, le tout évidemment dans la limite de ce qui est raisonnable.

La Cour a donc ordonné au copropriétaire demandeur de déplacer ses chats pour ne garder qu'un seul chat ou une seule chatte dans son unité, en lui accordant un certain délai pour ce faire.

Ainsi, en reconnaissant la validité du règlement de la copropriété sur les animaux, la Cour reconnaît que ce règlement est raisonnable eu égard à la destination de l'immeuble.

Il est assez courant de limiter le nombre d'animaux permis dans une unité et cela se justifie habituellement par le désir d'éviter que les animaux puissent devenir éventuellement une source de problème. Peut-on en dire autant du poids d'un animal ? Est-ce qu'un chat de 16 livres est plus susceptible de devenir éventuellement une source de problème?

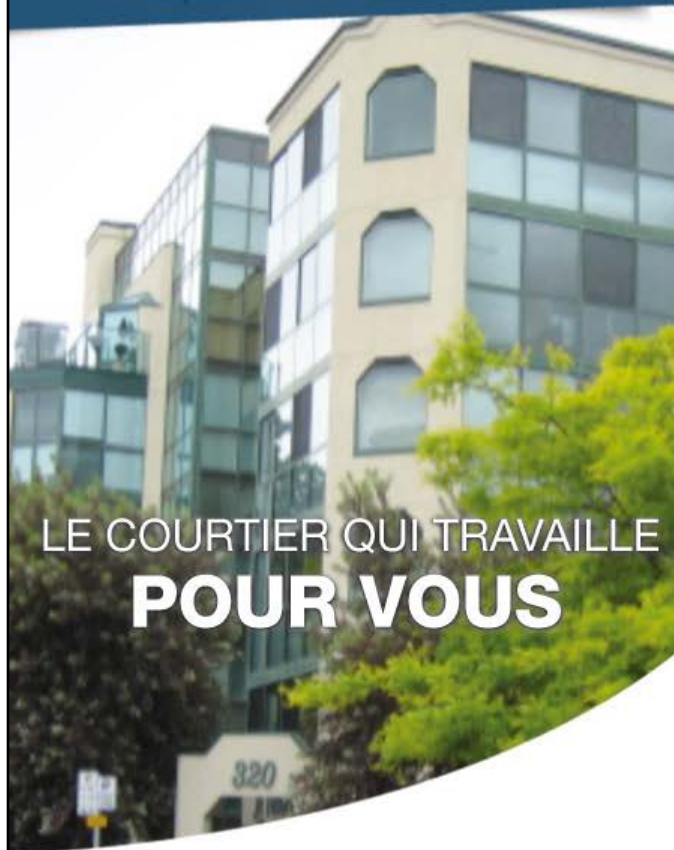
Mentionnons également que le règlement de la copropriété sur les animaux était plus contraignant que la réglementation municipale, laquelle interdisait seulement de garder plus d'un animal par logement.

L'histoire ne raconte pas ce qui se passe lorsqu'un copropriétaire possède un chat de 14.9 livres et que ce dernier engraisse au point de dépasser la limite permise ...



NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



LE COURTIER QUI TRAVAILLE POUR VOUS

GROUPE DPJL
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100
Châteauguay, QC J6K 3B4

☎ 1 877 665.DPJL

🌐 Visitez notre site Internet au : www.dpjl.com

📘 facebook.com/groupedpjl

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPAA

COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Fellow professionnel d'assurance agréé

Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

Isabelle Tisseur

COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES

t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisieur@dpjl.com

NOUVEAU!

**Tarifs préférentiels
COPROPRIÉTÉ**



**Notre rêve...
la ville
devenue
jardin**

**MEUBLES ET ACCESSOIRES
BALCONS ET TERRASSES**



Le balconier

...réinvente l'art de vivre en ville

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

À ne pas manquer! ÉVÉNEMENTS 2015

Formations du printemps :



LES CHARGES COMMUNES

Me Richard Lavoie et M. Sylvain Clermont

5 février 2015 / 19h-21h

3755 (E), boulevard Matte
Brossard (Québec)



LES ASSURANCES

**M. Bernard Bousseau
Racine & Chamberland**

19 mars 2015 / 19h-21h

4001 Crémazie Est
Montréal (Québec)



LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Me Paul-André LeBouthillier

16 avril 2015 / 19h-21h

Auberge Royal Versailles
7200 rue Sherbrooke Est Montréal (Québec)

CONDOWeek-end

23 mai 2015 / 8h-12h

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Soirée du CONDO

RÔLE DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

M. Fabien Prud'Homme

Évaluateur agréé

11 juin 2015 / 19h-21h

Auberge Royal Versailles
7200 rue Sherbrooke Est,
Montréal (Québec)

Classique annuelle de Golf de la Copropropriété

27 août 2015

Soirée du CONDO TOITURES

M. Éric Legault

8 septembre 2015 / 19h-21h

J. Raymond Couvreur & Fils
20550 Chemin de la Côte Nord, Mirabel (Québec)



Formations d'automne :

ORGANES DE DÉCISION

Me Paul-André LeBouthillier

17 septembre 2015 / 19h-21h

3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec)

LES FINANCES ET LE FONDS DE PRÉVOYANCE

M. Éric Massé

CPA auditeur, CA

15 octobre 2015 / 19h-21h

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



COLLOQUE ANNUEL de la copropriété

14 novembre 2015 / 8h-13h

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Entrée gratuite pour nos membres
CondoConseils et CondoRéseau

Inscription en ligne
sur **ExpoCondo.ca**

Le moment de l'atteinte du quorum lors d'une assemblée



Me Jonathan Vallières, avocat

Il y a quelques semaines, le président d'un syndicat de copropriétaires m'a appelé pour savoir s'il est possible, suite à une assemblée annuelle n'ayant pas eu lieu en raison du nombre insuffisant de copropriétaires présents, d'obtenir des procurations de certains copropriétaires absents et de les comptabiliser pour atteindre le quorum. J'ai donc décidé de traiter de cette question dans la présente chronique.

La plupart des déclarations de copropriété contiennent une disposition selon laquelle le quorum doit être atteint trente minutes (quelques fois une heure) après l'heure prévue pour le début de l'assemblée. De telles dispositions

font en sorte que l'obtention de procurations, une fois le délai de trente minutes écoulé, est inutile. En effet, une fois le délai écoulé, l'assemblée doit être remise à une date ultérieure.

Heureusement, le législateur a prévu une disposition ayant pour but d'éviter que la tenue d'une assemblée soit indéfiniment reportée. En effet, le second alinéa de l'article 1089 du Code civil du Québec permet de ne reporter l'assemblée qu'une seule fois et de considérer le quorum atteint avec les trois quarts des copropriétaires présents. Toutefois, un nouvel avis devra être transmis aux copropriétaires afin que la nouvelle assemblée soit valable convoquée : ►



- Droit de la construction
- Droit des copropriétés
- Litige civil et commercial
- Droit corporatif
- Droit commercial
- Recouvrement

438.394.6151

www.consiliumavocats.com

Courriel : info@consiliumavocats.com Téléc. : 438.384.6151

5266, boulevard Saint-Laurent, Montréal (Québec) H2T 1S1



- « 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.

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

En conclusion, les conseils d'administration ne doivent pas perdre espoir, le législateur a pensé à vous ! ►

RBQ 5628 0779 01

ISO-9002



ENTREPRENEUR DE
CONSTRUCTION
CONCORDIA INC.
DEPUIS 1967

Spécialités:

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

www.concordia-rb.com

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

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

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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

**Lavage de vitres
spécialisé en hauteur**

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

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

Information et évaluation : 514 968-0156

Courriel : normandvizien@videotron.ca

La hausse du seuil de la Cour des petites créances



Me Paul-André LeBouthillier

Vous avez peut-être entendu parler de diverses modifications législatives qui sont envisagées dans l'avenir en ce qui concerne le monde de la copropriété.

Bien que le projet de loi modifiant le Code civil du Québec ne soit pas encore déposé, le gouvernement a adopté certaines modifications au Code de procédure civile du Québec, lesquelles affecteront plusieurs Syndicats de copropriété.

En effet, le montant maximal admissible pour une réclamation devant la cour des petites créances sera à partir du 1^{er} janvier 2015 de 15 000 \$ au lieu de 7 000 \$ actuellement.

Voici les extraits pertinents du projet de loi :

Projet de loi #14 LOI MODIFIANT LE CODE DE PROCÉDURE CIVILE ET D'AUTRES DISPOSITIONS

« 2. L'article 953 de ce code est modifié par le remplacement de « 7 000 \$ » par « 15 000 \$ », partout où cela se trouve.

3. L'article 955 de ce code est modifié par le remplacement de « 7 000 \$ » par « 15 000 \$ », partout où cela se trouve.

4. L'article 994 de ce code est modifié par le remplacement, au deuxième alinéa, de « 7 000 \$ » par « 15 000 \$ »

13. Les affaires qui, à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, deviennent de la compétence de la Division des petites créances de la Cour du Québec se poursuivent devant la chambre civile de la Cour du Québec qui en est déjà saisie.

14. La modification apportée par l'article 4 de la présente loi n'a pas d'effet à l'égard de l'exécution déjà entreprise d'un jugement rendu en matière de petites créances.

15. La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2015 ou à une date antérieure fixée par le gouvernement. »



Qui sera affecté par cette modification?

Tous les Syndicats de copropriété comportant moins de 5 employés (la grande majorité des Syndicats). N'oubliez pas qu'un administrateur n'est pas considéré comme un employé.

Impact de cette modification :

Évidemment, il est encore beaucoup trop tôt pour constater si l'augmentation du seuil maximal de la division des petites créances entraînerait une augmentation des dossiers judiciaires. Toutefois, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une mesure intéressante pour favoriser l'accès à la justice.

En effet, il n'est pas rare de voir des syndicats de copropriété renoncer à exercer des recours judiciaires, car les frais juridiques estimés seront trop élevés, car un syndicat de copropriété étant une personne morale, il se doit d'être représenté par avocat (sauf en ce qui concerne les réclamations admissibles de la Cour des petites Créances).

- Par exemple, un syndicat ayant une réclamation de 10 000 \$ pour une franchise d'assurance devait soit choisir de diminuer son recours à 7 000 \$ ou engager un avocat pour tenter de récupérer ces sommes.

Il ne fait aucun doute que l'augmentation du seuil puisse faciliter les recours d'un syndicat, notamment en matière de recouvrement de franchise d'assurance, collection de charges communes et/ou recouvrement des sommes découlant de dommages causés à l'immeuble par un copropriétaire ou un locataire.

Toutefois, n'oubliez pas qu'il y a toujours deux côtés à une médaille, si le syndicat a le droit de poursuivre pour un montant de 15 000 \$, cela signifie aussi qu'il peut se faire poursuivre par un copropriétaire et/ou un tiers pour le même montant.

Faire attention!!!

Dans la majorité des cas, les administrateurs ne sont pas des juristes, nous devons donc vous recommander de faire preuve de prudence dans la gestion des dossiers judiciaires intentés par le syndicat ou évidemment intentés contre lui.

Par exemple, à partir du 1er janvier 2015, si un syndicat décide de poursuivre ou se fait poursuivre pour une somme de 15 000 \$ devant la Cour des petites créances, vous aurez l'option de gérer votre démarche en tant qu'administrateur. Vous devrez donc être au parfum des règles de procédures en vigueur et vous serez chargé de présenter votre dossier au juge. ►

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

> Solutions en bâtiment

Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)

> Restauration de bâtiment

> Entretien préventif
> Rénovation



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514.312.6202
www.rsbspecialistes.com

RBO 5588 7921 01

Hydro Solution

Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Avantages à la location

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

Avantages à l'achat

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

On le loue !

On l'achète !



Spécial pour CondoConseils

Obtenez un rabais de 50% à l'achat ou 4 mois gratuits à la location.

Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

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

RBO # : 8324-3550-12

L'assemblée de transition en copropriété



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.

Lorsque la déclaration de copropriété est publiée au registre foncier du Québec, le Syndicat de la copropriété débute son existence légale en tant que personne morale ayant pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Suite à cette publication, c'est le promoteur, soit celui qui est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions, qui a habituellement le contrôle du Syndicat. Bien que ce soit la déclaration de copropriété qui indique le nombre d'administrateurs devant composer le Syndicat, le conseil est habituellement composé d'une seule personne pour commencer, soit le promoteur.

Or, l'objectif premier du promoteur demeure de vendre

toutes les unités situées dans l'immeuble. À cet effet, cette progression des ventes prend toute son importance pour les nouveaux copropriétaires habitant l'immeuble puisqu'elle entraîne des implications légales importantes relativement au contrôle du Syndicat.

En effet, l'article 1094 du Code civil du Québec spécifie que dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

Cette obligation de convocation est essentielle dans la transition des pouvoirs qui doit être effectuée entre le promoteur et les copropriétaires et le conseil d'administration en place ►

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

Avocats & procureurs
[Un pilier d'excellence]

Copropriété
Litige civil & commercial
Droit de la construction

Droit immobilier
Droit matrimonial
Droit corporatif

www.azranassocies.com
541.499.2010
Courriel : gazran@azranassocies.com Téléc.: 514.499.2979

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



- depuis la création du Syndicat ne peut donc retarder indûment ce processus.

Malheureusement, lorsque le promoteur néglige de rencontrer ses obligations et de délaisser son chapeau d'administrateur, la loi prévoit que tout administrateur peut, dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le promoteur ne détient plus la majorité des voix, convoquer ladite assemblée extraordinaire de transition.

Bien entendu, cet exercice peut s'avérer laborieux à première vue puisque le copropriétaire peut difficilement connaître le statut de chacun des propriétaires vivant dans les unités simplement en discutant avec ses voisins.

Malgré tout, il est toujours possible de déterminer si cette condition est remplie sans avoir à se fier aux représentations du promoteur, notamment par l'étude du tableau concernant les valeurs relatives des fractions (et établissant du même coup le nombre de voix pour chaque unité) prévu à la déclaration de copropriété, ainsi que par des recherches au registre foncier afin de vérifier les titres de propriété pour chacun des lots.

Une fois que ces vérifications sont effectuées, le copropriétaire pourra donc déterminer avec certitude si le promoteur a perdu le contrôle du Syndicat, et dans l'affirmative à partir de quel moment.

Ainsi, dans l'optique où le délai de quatre-vingt-dix (90) jours est expiré et que le conseil d'administration en place néglige et/ou refuse de convoquer l'assemblée, le copropriétaire intéressé pourra transmettre un avis de convocation pour une assemblée de transition à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Cet avis devra prévoir à l'ordre du jour un point concernant l'élection du nouveau conseil d'administration ainsi qu'un point quant à la reddition de compte de l'administrateur unique, soit le promoteur.

En effet, lors de l'assemblée, le conseil d'administration devra rendre compte de son administration, qu'elle que soit la durée totale de celle-ci, et produire au soutien de sa reddition de compte des états financiers qui doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la santé financière du syndicat, y compris toute irrégularité ayant été constatée au cours de l'exercice. La loi prévoit même que 40 % des voix de tous les copropriétaires peuvent effectuer une demande afin que les états financiers soient vérifiés, et ce, même avant la tenue de l'assemblée.

C'est donc durant cette assemblée que les nouveaux administrateurs seront choisis pour administrer le Syndicat, le tout conformément aux dispositions prévues à la déclaration de copropriété qui indique notamment le nombre d'administrateurs devant être élus sur le conseil ainsi que la durée de leur mandat. Bien entendu, le promoteur peut toujours soumettre sa candidature afin d'obtenir un nouveau mandat en tant qu'administrateur, surtout s'il possède encore plusieurs unités non vendues et qu'il veut s'assurer de conserver un certain contrôle sur la gestion de l'immeuble.

L'assemblée de transition est donc une étape cruciale dans la passation des pouvoirs du promoteur aux copropriétaires. C'est à ce moment que les copropriétaires sont en mesure de prendre le contrôle de leur immeuble afin de prendre les décisions importantes et surtout, vérifier la qualité de la gestion effectuée depuis la création du Syndicat. ►

Pour toutes informations additionnelles, n'hésitez pas à nous contacter à votre plus proche convenance.

Rêvons ensemble de réparations durables...

et d'une saine gestion des travaux de réparation en copropriété



Jean-François Lavigne
Architecte

Imaginez que vous êtes assis tranquillement dans une salle de spectacle. Les lumières faiblissent et les sons de l'orchestre qui s'accorde annoncent le début du concert. Vous avez hâte. La musique commence... Tout le monde est bien habillé. Les violons sont mélodieux. Mais les trompettes sont trop stridentes. Et le son des percussions est définitivement trop fort! Soudain, on dirait que les sections de l'orchestre ne jouent pas le même morceau...mais que se passe-t-il? C'est alors que vous remarquez l'absence du chef d'orchestre! Quel CHAOS!

C'est alors que vous vous réveillez!

Et que vous vous souvenez soudainement que vous êtes administrateur de copropriété avec un problème de construction sur les bras : infiltration d'eau, moisissures, dommages intérieurs et copropriétaire furieux... vous voyez le genre... Vous avez eu l'entrepreneur en sinistre qui a fait les travaux temporaires, l'hygiéniste industriel a pris des prélèvements de moisissures, l'entrepreneur en rénovation qui veut vous refaire le mur, le couvreur qui veut refaire le toit, et le copropriétaire qui veut un test d'air... Alouette! Et les soumissions qui entrent avec des écarts de 150 % !!! Où est la porte de ce cauchemar?

C'est alors que votre petite voix intérieure vous suggère: « Ça prendrait un chef d'orchestre! ». Quelqu'un du genre qui a une vision globale de vos dommages et qui comprend ce que tout le monde veut faire pour votre bien, à prix fort. Quelqu'un capable de diagnostiquer la source du problème



avant d'effectuer les travaux, histoire de ne pas recommencer plusieurs années de suite. Quelqu'un qui travaillerait donc pour apporter une solution durable à vos problèmes.

Imaginons maintenant que cette personne serait un architecte...vous vous dites « Les architectes dessinent des bâtiments » et c'est vrai. Mais ils sont aussi des spécialistes de l'enveloppe du bâtiment (pas de l'enveloppe brune !). La plupart conçoivent quotidiennement des détails de construction pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau, l'isolation ther- ►



© 2014 Zaraté+Lavigne Architectes Inc.

- mique et acoustique (à moins qu'ils ne travaillent à la Ville!). Voilà quelqu'un qui comprendra bien le problème de votre toit-terrace, de vos fenêtres ou de vos fondations et qui pourra vous assister dès la découverte du problème. Il ou elle pourra ensuite rédiger un devis de réparation, avec des croquis s'il le faut, afin que les soumissionnaires estiment le coût des travaux sans rien ajouter ni oublier.

Pendant les travaux, l'architecte vérifiera pour vous la conformité et la qualité des travaux réalisés par l'entrepreneur et lui procurera l'assistance technique pour vous assurer que l'intervention sera durable.

Il ou elle pourra analyser les demandes de paiement et vous assister dans leur interprétation pour ne payer que ce qui est juste et raisonnable. L'autre talent de l'architecte que vous pourrez mettre à profit est certainement sa capacité à coordonner différents intervenants en vue d'un but commun : la réparation durable de vos dommages.

Alors, pourquoi vous passer d'un chef d'orchestre? En avant la musique!

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 **273 4451**
zaratelavigne.com



PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**TM

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53



La condensation et le reconditionnement des fenêtres



Par Jocelyn Bedard
Groupe Fenestra

Quand nous reconditionnons les fenêtres et que nous scellons l'enveloppe du bâtiment en calfeutrants les joints murs/plancher, entre autres, nous rendons la pièce beaucoup plus hermétique à l'air. La bonne nouvelle c'est que vous avez maintenant plus de contrôle sur les mouvements d'air et plus de contrôle sur le niveau de la température parce qu'il y a moins d'infiltration et d'exfiltration d'air avec l'extérieur. Ce faisant, vous créez moins d'échange d'air dans votre appartement. C'est comme construire une nouvelle maison R 2000 qui est reconnue pour être très étanches à l'air, mais celle-ci doit avoir un échangeur d'air pour maintenir un espace avec un niveau raisonnable d'humidité et avoir de l'air de qualité.

Avoir de la condensation sur vos fenêtres après avoir fait le reconditionnement de vos fenêtres est une bonne indication que l'appartement est maintenant plus étanche à l'air. Cela ne signifie absolument pas que les fenêtres ne sont pas bonnes, mais ce symptôme indique plutôt que le niveau d'humidité dans la pièce est trop élevé. Avant le reconditionnement de vos fenêtres, la quantité d'air incontrôlée pénétrant par vos fenêtres gardait le niveau d'humidité plus bas. Maintenant, dans ces conditions, le surplus d'humidité doit être évacué de l'appartement. Voir de la condensation sur les fenêtres est un symptôme qu'il y a quelque chose qui cloche avec la qualité de l'air dans cet environnement. La chose à savoir c'est que le point de rosée obtenu sur la fenêtre à cause du niveau d'humidité trop élevé se reproduit aussi à l'intérieur du mur adjacent, mais vous ne le voyez pas.

La solution?

- Utiliser un déshumidificateur
- S'assurer que la hotte de cuisine fonctionne bien, a assez de débit et qu'elle évacue l'air vicié à l'extérieur
- Assurez-vous d'avoir un ventilateur extracteur de salle de bain efficace (200 cfm et plus)
- Que la ventilation pressurisation de l'immeuble fonctionne bien et ce 24 sur 24 h
- Enlevez les coupes froid sur votre porte d'entrée d'appartement (l'air pressurisé dans les corridors vient du toit et est votre source d'alimentation d'air frais et cela a été dessiné pour fonctionner comme cela)
- Assurez-vous que les conduits de la sècheuse sont bien nettoyés, qu'ils ne sont pas troués et que l'extracteur qui aspire sur le toit fonctionne.
- Assurez-vous de bien utiliser vos ventilateurs lorsque vous utilisez la douche ou faites de la cuisson et laissez celle-ci fonctionner après avoir terminé de produire de l'humidité.
- Voici un guide à consulter pour suivre le niveau d'humidité requis dans votre logement. Noter que le niveau d'humidité varie avec le niveau de température extérieure. Ou juste utiliser votre déshumidificateur et le régler de plus en plus bas jusqu'à ce que l'humidité disparaisse. (charte fournie par SCHL)

TEMPÉRATURE DE L'AIR EXTÉRIEUR °C	TAUX D'HUMIDITÉ RELATIVE AVEC UNE TEMPÉRATURE INTÉRIEURE DE 20°C
-29°C ou moins	Pas plus de 15 %
-29°C à -23°C	Pas plus de 20 %
-23°C à -18°C	Pas plus de 25 %
-18°C à -12°C	Pas plus de 30 %
-12°C à -7°C	Pas plus de 35 %
-7°C à 4°C	Pas plus de 40 %



d'humidité, qui peuvent à leur tour entraîner des problèmes de qualité de l'air.

Si de l'air chaud et humide entre en contact avec une surface trop froide, l'humidité qu'elle contient se condense. L'eau et le givre qui s'accumulent sur les fenêtres en sont un exemple évident.

Humidité : La maison peut déjà présenter un problème d'humidité qui doit être repéré et réglé. Les travaux d'amélioration de l'enveloppe peuvent accroître le taux d'humidité dans le bâtiment.

De la condensation (eau) peut se former sur les vitrages si on laisse les rideaux et stores fermés. Cette condensation risque de mouiller et d'endommager les cadrages de fenêtres et les surfaces avoisinantes, épongez le plus tôt possible toute condensation qui se forme sur le vitrage des fenêtres et évitez de garder les rideaux fermés pendant des périodes prolongées. Essayez de faire fonctionner plus longtemps vos ventilateurs de cuisine et de salle de bains. Ne fermez pas les rideaux si la condensation devient un problème persistant. ▶

Pour plus de lecture

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/61227.pdf?lang=fr>

Source SCHL

► **Voici quelque fait recueilli sur le site de SCHL**

Problèmes d'humidité et de qualité de l'air

La production d'humidité est constante à la maison : de 10 à 50 litres (2 à 10 gallons) par jour. Au cours d'une période de chauffage de 200 jours, lorsque les portes et les fenêtres sont fermées, de 2 000 à 10 000 L (400 à 2 000 gal) d'humidité peuvent y être emprisonnés. Une corde de bois stockée dans une maison, par exemple, peut libérer plus de 270 L d'humidité. La présence excessive d'humidité peut causer des problèmes



**groupe
MIRO
CONSTRUCTION INC.**

UN **RÉNOVATEUR** APRÈS-SINISTRE
DE **PREMIÈRE CLASSE**

Sinistre
résidentiel
mineur

Sinistre
résidentiel
majeur

Sinistre
de
copropriété



MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033
LAVAL : 514-990-7700
EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

Déclarations d'impôts et états financiers



Par Richard Bédard
CPA auditeur, CGA

Un syndicat de copropriétés est dans l'obligation de produire des déclarations d'impôts fédérale (T2) et provinciale (CO17). Au Québec, il y a plusieurs syndicats de copropriétés qui ne produisent pas leurs déclarations d'impôts. Mais depuis quelques années, les 2 paliers gouvernementaux ont commencé à exiger de les produire. Lorsque cela arrive, les gouvernements demandent généralement de les produire pour les 5 années antérieures.

Pour produire les déclarations d'impôts, vous devez d'abord produire les états financiers du syndicat de copropriétés qui contiennent minimalement l'état des résultats (revenus et dépenses) et le bilan.

L'obligation du syndicat des copropriétés de faire produire les états financiers par un comptable professionnel agréé (CPA) est régie par votre déclaration de copropriétés qui précise par ailleurs le type de rapport qui doit les accompagner. En effet, le CPA peut produire 3 types de rapport qui offrent un niveau de crédibilité différent soit, l'avis au lecteur, le rapport de mission d'examen et le rapport de l'auditeur indépendant.

L'avis au lecteur a pour objectif d'organiser les renseignements financiers de manière à les présenter sous forme d'états financiers. Le CPA doit présenter les états financiers avec des calculs mathématiques exacts, mais il n'est **pas tenu de vérifier l'exactitude ou l'exhaustivité des informations financières**.

La mission d'examen a pour objectif d'évaluer si les informations financières contenues dans les états financiers sont **plausibles**. En général, ce sont les institutions financières qui exigent un rapport de mission d'examen lorsqu'elles accordent des prêts importants à leurs clients. Ce deuxième rapport apporte une meilleure crédibilité aux états financiers que le rapport précédent.



La mission d'audit a pour objectif d'évaluer si les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

En général, ce sont les instances gouvernementales qui exigent un rapport de mission d'audit lorsqu'elles accordent des subventions de 25 000 \$ et plus. Ce dernier rapport apporte une plus haute crédibilité aux états financiers que les 2 rapports précédents.

En résumé, si votre déclaration de copropriété ne comporte aucune mention à cet effet, vous n'êtes pas tenus de faire produire vos états financiers par un CPA. Par contre, lorsque le syndicat de copropriétés regroupe un nombre important de copropriétaires ou lorsque le syndicat prévoit demander un prêt ou une subvention, il devient opportun de consulter un CPA pour discuter de la possibilité de produire les états financiers accompagnés d'un des 3 types de rapports. ▶

**CONSTRUCTION
MADUX**
Expert en réfection de béton
Façades, balcons et stationnements
514.326.0404

**ENTRETIEN
MENAGER**

Le Chiffon Doré

514-325-0825

**UN SERVICE
PROFESSIONNEL,
ÉCONOMIQUE,
ET DE
QUALITÉ.**

**Cessez de magasiner
une équipe d'entretien.**

ON S'OCCUPE DE TOUT !



COPROPRIÉTÉ
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL

Le Chiffon Doré est une compagnie québécoise établie en 1997, offrant un service clef en main pour les copropriétés et un service exemplaire de nettoyage pour le résidentiel et commercial, pour la grande région de Montréal.

Grâce à une excellente communication et un bon suivi, la relation d'affaires sera durable et vous sera profitable.

Un service économique et de qualité fait avec professionnalisme.

Le succès du Chiffon Doré est basé sur son personnel professionnel, bien formé, fiable et très soigneusement sélectionné.

Que vos besoins soient hebdomadaires, bimensuels ou mensuels, nous sommes toujours prêts à vous servir avec une qualité de propreté plus qu'impeccable!

Spécialisé dans le nettoyage des copropriétés, dont le nettoyage des parties communes incluant le remplacement des ampoules ou néons, entrer et sortir les bacs à ordures et de recyclages, nettoyage des ascenseurs, nettoyage des murs et plafonds et toute autre entretien des aires communes.

Nous effectuons aussi le lavage des vitres en hauteur, nettoyage des tapis, nettoyage de garage au printemps, tonte de gazon, déneigement et beaucoup plus.

Le Chiffon Doré possède tous l'équipements pour effectuer ses travaux.

Laissez-nous le plaisir de vous soumettre une soumission, complètement gratuite.

**Toujours prêts à vous servir
avec une qualité de propreté
encore plus qu'impeccable !
Nous vous donnerons le
service que vous méritez.**



**À l'année longue, notre
travail intérieur ou extérieur
fera honneur à votre
propriété.**



info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

Téléfix productions collabore à la productions des vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur le site www.ExpoCondo.ca.

Notre partenariat offre maintenant des services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs.

Un service offert par :

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.



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
- 600 \$ / minutes

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
- 1800 \$ / minutes

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
- 3000 \$ / minutes

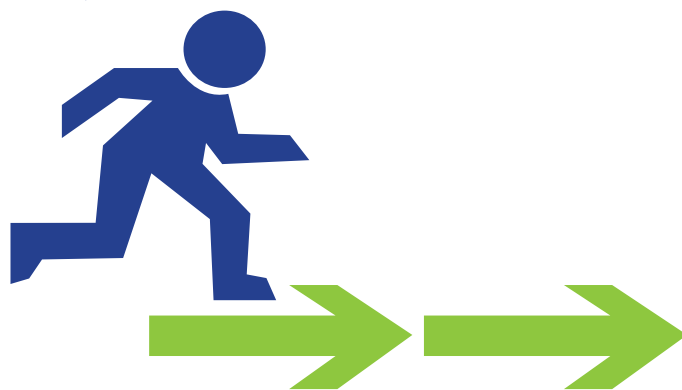
Trois forfaits budgétaires très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet :
Jean-Sébastien Beaulne - **450.444.3342** poste 811
CondoMarketing - **514.380.8398**

Obligations et règles de l'art en matière de planification des mesures d'urgence pour les édifices d'habitation.



Par Pascal Parent
Président de PMU Québec inc.



Bonjour, j'ai le plaisir de nous introduire en tant que référence au Québec dans notre domaine. PMU Québec est le plus grand fournisseur de services de consultation à travers la province en ce qui concerne la planification des mesures d'urgence. PMU Québec est fière de s'associer à CONDOMARKETING afin de vous renseigner sur les obligations en matière de prévention des incendies.

Pour notre premier article nous allons vous éclaircir sur les différentes obligations des édifices en matière de plan de sécurité incendie, de formation, d'exercice et de plan d'évacuation

PLAN DE SÉCURITÉ INCENDIE ET MESURES D'URGENCE (C.N.P.I. 2.8).

Un plan de sécurité incendie est un cartable contenant les mesures d'urgence d'un édifice possédant un système d'alarme incendie. Ce cartable doit être disponible à l'entrée de votre édifice et contient entre autres les éléments suivants : le déroule-

ment lors d'incident, les rôles d'évacuation, l'organisation en mesure d'urgence, la communication interne et externe, le descriptif des installations de sécurité incendie de l'immeuble, le document de formation et les exercices, l'entretien des équipements incendie, les plans de l'édifice, etc.

Il est du devoir du propriétaire ou du syndicat de l'édifice à condos de préparer et de maintenir à jour celui-ci. De plus, différentes municipalités du Québec possèdent leurs saveurs locales et certaines désirent également un exemplaire pour révision ou approbation.

En résumé, sauf avis contraire de votre réglementation municipale en prévention incendie, les obligations sont les suivantes :

- d'avoir un plan de sécurité incendie et de le mettre à jour lors de changements
- d'effectuer de la formation lorsque l'on détermine des rôles aux responsables choisies dans l'organigramme d'évacuation.
- D'effectuer un exercice d'évacuation annuellement.

B&B Rivage

15 BOUL. LAFAYETTE NORD
LONGUEUIL

PLAN D'ÉVACUATION

15/03/2010

LÉGENDE

- AVERTISSEUR MANUEL D'INCENDIE
- EXTINCTEUR PORTATIF
- TÉLÉPHONE D'URGENCE POMPIERS
- CANALISATION INCENDIE
- SORTIE DE SECOURS
- POINT DE RASSEMBLEMENT
- SIGNE PORTANT

URGENCE # 911

EN CAS D'INCENDIE

- 1 - GARDEZ VOTRE CALME
- 2 - DÉCLENCHÉZ L'AVERTISSEUR MANUEL D'INCENDIE LE PLUS PRÈS
- 3 - SORTEZ PAR L'ISSUE LA PLUS PRÈS

EN CAS D'ALARME INCENDIE

- 1 - SORTEZ PAR L'ISSUE LA PLUS PRÈS
- 2 - RASSEMBLEZ-VOUS AU POINT DE RASSEMBLEMENT

POINT DE RASSEMBLEMENT

Modèle métal en aluminium brossé

Si vous avez d'autres questions ou interrogations concernant les bonnes pratiques en mesure d'urgence, vous pouvez nous joindre en tout temps sur les heures de bureau en composant notre numéro sans frais 1(855)499-8496 ou bien par courriel info@pmuquebec.com ►


P.M.U. QUÉBEC

Président

1001, rue Lenoir, Local B-435, Montréal QC, H4C 2Z6
Tél.: (514) 499-8496 poste 248 téléc.: (514) 499-5251
Sans frais : 1-855-499-8496 cel.: (514) 652-5251
pascal.parent@pmuquebec.com www.pmuquebec.com

amec

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

Étude de fonds de prévoyance
Rapport d'état d'immeuble
Conformité aux codes
Réception de parties communes
Ingénierie du bâtiment
Réfection de dalles de béton
Moisissure - Amiante
Qualité de l'air

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.cephreaga@amec.com

1-866-943-AMEC

EXCELLENT
PAVAGE • PAVING

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

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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

- Réfection complète d'asphalte
 - Réparation d'asphalte et nids-de-poule
 - Marquage et traçage de lignes & Signalisation
 - Réparation de drain pluvial et autre
 - Scellant pour asphalte, pavé- uni et béton
 - Scellement de fissures d'asphalte et béton
 - Pavé- uni : muret de soutien, trottoir, bordure et réinstallation complète
 - Béton : muret de soutien, trottoir et bordure
 - Excavation
 - Pose de tourbe
- Licence RBO: 8360-5220-01*

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

514 -766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca



SAVIEZ-VOUS QUE ?

Par Robert Plante
SPE Valeur Assurable

Article 1073 du Code civil

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

Le syndicat doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

Être informé, c'est payant! (règle proportionnelle). En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet :

- d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante selon le coût réel de reconstruction;
- de protéger vos biens;
- d'obtenir rapidement un règlement d'assurance équitable en cas de sinistre.

Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer la juste valeur à neuf de vos biens. Il devient important de bien choisir l'expert qui vous donnera l'heure juste et **vous évitera** de bien mauvaises surprises en cas de sinistre. Vous pourrez obtenir une couverture d'assurance suffisante, basée sur une juste évaluation de la valeur assurable de vos biens. Le règlement avec votre assureur en sera simplifié. Assurez-vous d'avoir un dossier complet qui vous aidera à faire la preuve de la juste valeur à neuf de vos biens avec une évaluation certifiée de la valeur assurable. ►

spe
VALEUR ASSURABLE



SPE valeur assurable... présent partout au Québec

Notre équipe de spécialistes vous évite de mauvaises surprises en cas de sinistre. Une couverture d'assurance suffisante, basée sur une juste évaluation de la valeur assurable de vos biens, simplifie grandement le règlement avec votre assureur.

www.spevaleurassurable.com

(Région) **Québec** 418-227-9777 | (Région) **Montréal** 514-788-9777
Sans frais 1-800-227-5257



► **Voici un exemple de ce que vous pouvez éviter :**

Pierre et Marie sont victimes d'un incendie. La valeur à neuf pour reconstruire aujourd'hui est de 100 000 \$. La valeur minimum obligatoire pour laquelle ils doivent être assurés sans aucune pénalité est de 80 % de la valeur à neuf soit 80 000 \$.

Les assurances de Pierre et Marie ne couvrent qu'un montant de 50 000 \$. Le feu rase une partie de la maison et la réclamation totale s'élève à 40 000 \$.

À quel montant auront droit Pierre et Marie? La réclamation totale s'élève à 40 000 \$. Nos amis sont assurés à seulement 62.5 % de la valeur minimum : $50\,000\ \$ / 80\,000\ \$ = 62.5\ \%$. Ils recevront donc 62.5 % de la réclamation de 40 000 \$ soit 25 000 \$. Ils devront donc déboursier 15 000 \$.

Pourtant, Pierre et Marie pensaient que leur couverture d'assurance était suffisante!

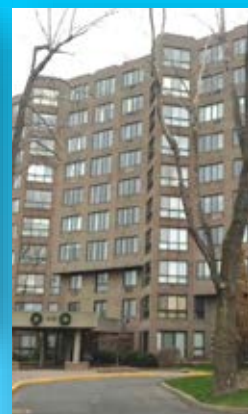
Une étude a été effectuée depuis janvier 2007 auprès de différents clients tels : Intact Assurances, Groupe Estrie Richelieu, Aviva, RSA, Northbridge, etc. ainsi que plusieurs courtiers et clients privés.

Elle a révélé que 67 % des immeubles ont une couverture d'assurance insuffisante et que 80 % ne disposent pas d'une valeur nécessaire au niveau des équipements pour retrouver la valeur à neuf de leurs biens en cas de sinistre. Une situation qui pourrait compliquer le règlement d'assurance et coûter très cher.

Une augmentation moyenne des coûts de reconstruction d'environ 42 % pour les bâtiments a été constatée et une augmentation moyenne de la valeur assurable des équipements de 120 %. L'impact de la sous-estimation de la valeur d'une couverture d'assurance peut avoir de graves conséquences et un impact financier important. La plupart des gens ont de la difficulté à comprendre la règle proportionnelle et c'est pour cette raison qu'il est important de sensibiliser le public tel que « Février le mois de la valeur assurable » et plusieurs publicités diffusées à travers divers médias : radio, télévision, journaux, etc. afin de mettre en évidence l'impact financier d'une couverture d'assurance dont la valeur serait insuffisante. ►



*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)



**Résidentiel Commercial Industriel
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS**

www.calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

Protection Incendie

Roberts Ltée

Fire Protection Ltd



Protection incendie Roberts vous offre une vaste gamme de services pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

Du contrat à prix fixe à l'option clés en main, qu'il s'agisse de la protection de bâtiments industriels, commerciaux ou résidentiels, neufs ou existants.

Nos installations sont assurées par des techniciens professionnels qui s'assureront de leur conformité aux normes.

Nous offrons les services d'inspection, d'installation et de maintenance sur ces systèmes :

- Système de gicleurs
- Dispositif d'anti-refoulement
- Système d'alarme incendie
- Extincteurs Portatifs
- Lumières d'urgence
- Hotte de cuisine
- Intercom
- Camera de sécurité

Services 24 heures / 7 jours

Gicleurs automatiques-Incendie

Nous sommes spécialisés dans la conception et l'installation de gicleurs automatiques incendie.

26A, boulevard Hymus

Pointe-Claire, QC H9R 1C9

Tél.: 514-695-7070

Fax.: 514-695-0311

christina.burger@piroberts.ca

CONDO
Prévention
On protège votre actif

Votre système d'alarme incendie répond-il aux exigences du Code de sécurité?



Par Francis Jean t.p.i.
chez Protection incendie Roberts

Le Code de sécurité exige la vérification et l'entretien périodique des systèmes d'alarme incendie. En tant que gestionnaire et/ou copropriétaire, vous êtes tenu d'avoir un registre des inspections et vous assurer qu'il soit complété.

Les vérifications exigées par doivent être faites à intervalle annuel conformément à la norme CAN/ULC – S536, Inspection et mise à l'essai des réseaux avertisseur d'incendie. Ces vérifications visent à s'assurer que le système d'alarme et toutes ses composantes sont toujours fonctionnels.

Une fois les vérifications complétées, l'entrepreneur remet au propriétaire un rapport détaillé démontrant le résultat de la vérification et, si nécessaire, une liste des composantes qui doivent être réparées ou remplacées. Ces travaux devront être réalisés afin de rendre le système d'alarme et de détection incendie conforme aux exigences.

Tous les travaux d'installation, de réparation et de modification effectués sur un système d'alarme incendie doivent être effectués par un entrepreneur détenant la ou les licences appropriées. (Source RBQ)

Il arrive fréquemment que les compagnies d'assurance rejettent les réclamations sans preuve d'inspections annuelles. De plus, ces inspections permettent d'éviter les fausses alarmes et les frais liés par celles-ci.

Assurez-vous de faire appel aux techniciens méticuleusement formés par l'association canadienne d'alarme incendie. ►



- Ils se doivent de vérifier vos avertisseurs de fumée pendant l'inspection annuelle du réseau d'alarme incendie, car en tant que copropriétaire et/ou gestionnaire, vous devez

tenir un registre du bon fonctionnement de vos avertisseurs de fumée.

Il y a aussi d'autres équipements de protection incendie dans votre copropriété qui nécessite une inspection :

Gicleur automatique
Extincteurs portatifs
Boyaux d'incendie
Lumières d'urgence
Pompe incendie

Ces inspections doivent être faites au minimum 1 fois par année. Vos assurances peuvent vous demander d'engager un entrepreneur pour faire l'inspection de ces équipements, et parfois mensuellement.

N'hésitez pas à consulter les experts en matière de sécurité incendie.

La prévention est de mise ! ►

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

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

NUMÉRO D'URGENCE

514.373.6744



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7

www.rsbspecialistes.net



RBQ 5588 7921 01

Thermographie : Mythes et réalités

La thermographie est loin d'être une nouvelle technologie en inspection de bâtiment. Hors de prix à une époque pas si lointaine, le coût maintenant réduit des appareils a grandement facilité l'accessibilité aux caméras thermographiques pour un bon nombre de professionnels. Parfois pour le meilleur, mais aussi pour le pire.



Par Patrick Gautreau
Expert en bâtiment, Nivoex inc.

VOIR AU TRAVERS DES MURS

Désamorçons un premier mythe : la caméra thermographique ne permet pas de voir au travers des murs. Ce n'est pas un appareil à rayons X!

Mais que fait-elle au juste? La majorité des clients qui appellent nos bureaux pour demander un relevé thermographique ne savent pas réellement en quoi consiste cette technologie ni comment elle pourra les aider à résoudre leur problème.

En fait, la caméra thermique permet de distinguer les différentiels de température émanant des surfaces ou des objets. Elle détecte donc la chaleur émise; ni plus ni moins. C'est un outil d'aide au diagnostic.

Grâce à ces différences de température, la thermographie peut servir à détecter :

- Les défaillances de l'isolation ;
- L'infiltration et l'exfiltration d'air ;
- Les matériaux imprégnés d'humidité ;
- Les infiltrations d'eau ;
- Les dangers électriques ;
- La surchauffe de composantes mécaniques, etc.

Il faut toutefois savoir que certains de ces problèmes produiront des images similaires à la caméra thermographique. C'est pourquoi l'apport d'un spécialiste en bâtiment est essentiel.

TOUS DES THERMOGRAPHES?

On peut aujourd'hui avoir accès à une caméra thermographique pour quelques milliers de dollars. Ces appareils sont aussi maintenant disponibles dans certaines grandes chaînes de magasins. Un fabricant très connu a même créé un adaptateur pour iPhone! Très bientôt, les caméras thermographiques seront accessibles à tous. En contrepartie, des vendeurs ou des entrepreneurs sans scrupule profiteront de l'aspect spectaculaire ou impressionnant que procurent ces images très colorées pour amplifier des problèmes mineurs ou en créer là où il n'en existe pas.

Le spécialiste avec lequel vous faites affaire devrait donc être indépendant et idéalement membre d'un ordre professionnel (architecte, ingénieur, technologue), car ce sont d'abord son expérience et, surtout, ses compétences qui seront déterminantes dans l'utilisation qu'il fera de cet appareil.

Il y a deux types de spécialistes avec une caméra thermique : celui qui énumère les défauts observés... et celui qui cherche réellement la cause du problème et propose des solutions.

Le premier vous fournira probablement un rapport très détaillé, avec de belles images colorées. Cependant, aucune cause précise ne sera identifiée et aucun moyen pour corriger la situation ne sera proposé. Pire, il vous proposera sûrement de consulter d'autres spécialistes. Plusieurs de nos clients ont vécu une telle situation et nous demandent de réviser des rapports incomplets de prétendus spécialistes.

Le second fera d'abord une inspection visuelle et emploiera ses compétences en sciences du bâtiment bien avant de sortir la caméra de sa valise! Il comprend les avantages, mais aussi les limites de la caméra et connaît les autres moyens mis à sa disposition pour effectuer un bon diagnostic. Il conclura fort probablement qu'il est primordial de faire des ouvertures afin de valider la cause du problème. ►



► Bien entendu, il existe des certifications pour l'utilisation de caméras thermographiques. Elles sont souvent émises ou commanditées par les fabricants de ces caméras. Par contre, il n'y a pas de prérequis demandés en sciences du bâtiment pour les utilisateurs de cette technologie. Conséquemment, il est important que le professionnel qui effectuera l'analyse des photographies thermiques suive un protocole précis et détienne des compétences reconnues au-delà de ces certifications.

PREMIER EXEMPLE PRATIQUE : IL FAIT FROID CHEZ MOI

La thermographie peut servir à détecter des défauts de construction qui créent des exfiltrations d'air et des pertes de chaleur. L'imagerie thermique peut aisément faire ressortir un manque d'isolation par exemple. Il sera alors possible de proposer des travaux correctifs et ainsi réduire les frais de chauffage.

Il est toutefois essentiel de savoir qu'une limitation saisonnière importante existe : il doit faire froid à l'extérieur avant de faire des relevés! Il doit y avoir une différence minimale d'au moins 15°C (idéalement plus) entre l'air intérieur et extérieur pour que la thermographie soit réellement efficace dans une telle situation!

De plus, soyez très critiques sur les résultats qui vous seront présentés. Vous parle-t-on d'un problème grave ou d'éléments normaux qui affectent généralement des bâtiments plus âgés ou de construction équivalente à la vôtre? Est-ce que la correction de ces défauts sera économiquement viable comparativement aux bénéfices escomptés? Surtout, les travaux d'amélioration peuvent-ils attendre et être réali-

sés lors de prochaines rénovations pour réduire encore plus les coûts?

Un professionnel du bâtiment dûment formé saura répondre à ces questions et vous préparer un plan d'intervention ou d'entretien personnalisé à votre situation.

DEUXIÈME EXEMPLE PRATIQUE : IL PLEUT PAR MON PLAFOND

Dans le cas d'une infiltration d'eau, la caméra thermographique permet souvent d'en connaître l'ampleur. Elle facilite le diagnostic et donne de bons indices quant à la source du problème, comme la plomberie, la toiture, un mur ou une fenêtre.

Par contre, comme elle ne permet pas de voir au travers des murs, elle ne peut confirmer à elle seule la cause exacte du problème. Pour cela, l'expert doit employer ses connaissances techniques, réaliser des ouvertures et parfois même procéder à des vérifications plus exhaustives, comme des tests d'arrosage.

La thermographie ne permet pas non plus de détecter ni la moisissure ni les champignons. Il faut pour cela employer d'autres types d'analyses.

Finalement, dans le cas d'un dossier en litige ou en vue d'un procès, le seul usage de photos thermiques ne saurait être une preuve probante.

En sommes, avant d'investir aveuglément sur un relevé thermographique, nous vous recommandons fortement de consulter au préalable un professionnel du bâtiment. ►

La sécurité des immeubles

Mises à jour des systèmes d'alarme-incendie



Par Mathieu Roberge, ing., M.Ing.
St-Pierre & Associés

Le 18 mars 2013 est entré en vigueur un nouveau règlement au Québec, le Chapitre VIII - Bâtiment du Code de sécurité (CBCS). Le règlement est encadré par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et cible, entre autres, la sécurité des façades des bâtiments et des parcs de stationnement, les systèmes d'alarme-incendie, les systèmes de protection contre l'incendie et les installations de tour d'eau de refroidissement.

Le nouveau règlement s'adresse principalement aux propriétaires, aux gestionnaires et aux usagers de bâtiments d'habitation multi-logement, d'établissements d'affaires et d'établissements commerciaux. Pour les immeubles en copropriétés, le nouveau règlement s'applique à tous les bâtiments de plus de 2 étages qui contiennent plus de 8 logements.

Selon l'usage et les caractéristiques d'un bâtiment, le nouveau règlement contient différentes exigences d'inspection ainsi que des dispositions plus contraignantes que les exigences minimales qui étaient applicables lors de sa construction. Ceci est une des particularités du CBCS car, en règle générale, les bâtiments doivent rester conformes aux normes et règlements qui étaient applicables au moment de leur construction, même si ces exigences peuvent évoluer avec le temps.

Modifications d'alarme-incendie

Plusieurs modifications étaient requises pour les systèmes d'alarme-incendie **avant le mois de mars 2014**, soit un an après l'entrée en vigueur du CBCS, et d'autres entreront en vigueur d'ici le mois de mars 2016. Les modifications requises pour 2014 et pour 2016 varient d'un bâtiment à l'autre, selon leur année de construction, selon les concepts qui avaient



été mis en place, selon les modifications qui auraient pu être amenées au fil des années et suite à des demandes des services locaux de sécurité publique, etc.

À titre indicatif, voici certaines des dispositions réglementaires applicables depuis mars 2014 :

- Les avertisseurs de fumée qui ont plus de 10 ans ou qui n'ont pas de date de fabrication inscrite doivent être remplacés.
- Tout logement qui contient un appareil à combustion (par exemple, une cuisinière au gaz naturel ou un foyer d'ambiance au bois ou au gaz naturel) doit être muni d'un avertisseur de monoxyde de carbone. Il en va de même pour les logements qui sont séparés d'un garage de stationnement par une dalle de plancher ou par un mur. ►

► **Plusieurs modifications étaient requises pour les systèmes d'alarme-incendie avant le mois de mars 2014**

- Les systèmes d'éclairage d'urgence doivent respecter la capacité et l'intensité prescrite par le CBCS (c'est-à-dire, conforme aux exigences du Code national du bâtiment 1995, avec modifications du Québec).
- Il est recommandé de mandater une firme spécialisée pour déterminer clairement, suite à l'inspection du bâtiment, l'étendue de toutes les modifications requises pour se conformer aux exigences du CBCS.

Rappel sur les dates d'échéance du CBCS

18 mars 2014 - Mise à jour des avertisseurs de monoxyde de carbone, des avertisseurs de fumée et de l'éclairage de sécurité. L'envergure des travaux requis varie selon l'âge du bâtiment et les modifications qui lui ont été apportées avec les années. Tenant pour acquis que les bâtiments sont conformes au Code applicable lors de leur mise en service, des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés :

- avant le 17 mai 2008 : mise à jour des avertisseurs de monoxyde de carbone ;
- avant le 18 mars 2004 : mise à jour des avertisseurs de fumée ;
- avant le 7 novembre 2000 : mise à jour de l'éclairage de sécurité.

18 mars 2016 – Mise à jour des systèmes de détection et d'alarme-incendie. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000.

18 mars 2018 – Mise à jour des séparations coupe-feu. L'envergure des travaux requis varie selon l'âge du bâtiment et les modifications qui lui ont été apportées avec les années. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés avant le 25 mai 1984 et certaines modifications pourraient avoir une influence sur



les travaux d'alarme-incendie à effectuer avant mars 2016; il est donc pertinent d'avoir une idée globale de toutes les modifications requises de 2014 à 2018 pour planifier efficacement les travaux de mise à jour d'alarme-incendie. ►

Conseils de l'expert

Consultez votre professionnel pour valider l'étendue des travaux requis dans votre bâtiment et leur date d'échéance.

Prenez-vous d'avance, n'attendez pas à la dernière minute pour mandater votre consultant. Il est important de prévoir à l'avance les délais d'exécution des mandats d'étude et les délais d'exécution des travaux.

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site www.rbq.gouv.qc.ca/securite



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**
L'alternative au remplacement
Fini les infiltrations d'air
- **FENÊTRES NEUVES EN FIBRE DE VERRE :**
La dernière fenêtre que vous installerez
500 fois moins conductrices que l'aluminium
- **PELLICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**
Augmente la performance énergétique du verre
- **CALFEUTRAGE :**
Assure l'étanchéité du bâtiment
- **ZÉROFUITE :**
Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air
- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**
Diminue les coûts de climatisation
Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

L'Entretien préventif des toitures



Par Pascal Hogue
Président - Associé | Toitures PME inc.

Un programme d'entretien de la toiture bien planifié, ordonnancé et exécuté, assure la bonne performance durant de nombreuses années.

Dans le meilleur des mondes, une inspection annuelle de la toiture serait souhaitable afin de mieux suivre l'évolution de la toiture et de pouvoir intervenir de façon à limiter les risques d'infiltrations. Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est très important de faire une inspection de votre toiture afin de déceler des problématiques futures.

Voici **quelques points très importants** que vous devez faire lors d'une inspection visuelle :

- Pour les toitures en général, assurez-vous que les crépines de drain soient propres et libres de tous résidus. Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entre toit et éliminez les sources possibles de condensation. Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.
- Pour une toiture en asphalte et gravier, il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que ceux-ci soit étanches et aussi voir à ce que les joints calfeutrant soient en bonne condition et non fissurés car la majorité des infiltrations se produisent par les murs.

Si vous détectez la présence de rides, boursofflures (gonflements), plissements ou l'apparence des feutres exposés, vous devez demander une inspection puisque ces signes indiquent qu'une intervention de réparation ou d'entretien est nécessaire.

Ensuite, il est très important de vérifier si votre toiture contient assez de gravier et qu'il soit dispersé de façon uniforme (la majorité du temps, les coins sont plus souvent exposés).



- Pour une toiture en bardeaux d'asphalte, le nettoyage des gouttières est primordial. Une chaleur extrême dans l'entre toit l'été, des bardeaux frisés ou manquants sur le toit sont des signes inévitables de futurs problèmes durant l'hiver.
- Les toitures en membrane Élastomère sont relativement faciles à inspecter. En premier lieu, marchez sur la toiture afin de ne pas déceler des trous ou des fissures sur les membranes et vérifiez que les joints de membranes soient bien soudés (adhérés). Les plissements (crêtes) visibles à l'œil sont des signes inévitables que votre toiture doit être inspectée et réparée.

Ensuite, s'assurer que les granules soient toujours en place et que les éléments tels unité mécanique, terrasses ou antennes ne touchent pas à la membrane élastomère. Il doit toujours y avoir une membrane sacrifice et un tapis en caoutchouc 3/4" lorsqu'on dépose un élément rigide sur la membrane.

Si vous préférez avoir l'avis d'un expert, les représentants de Toitures PME inc. se déplacent gratuitement pour aller inspecter votre toiture et vous remettre un résumé de son état. Vous pourrez ainsi bénéficier de leurs conseils, soit pour planifier l'entretien ou pour conserver et prolonger la durée de vie de vos toitures de façon économique et écologique. ▶

Encore un autre registre

Nouvelle réglementation concernant l'amiante

Votre syndicat des copropriétaires emploie un portier ou une personne pour effectuer l'entretien de votre copropriété? Attention : Il a des obligations quant à l'élaboration d'un registre des matériaux contenant de l'amiante.

Par Thierry Ségard
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin

Le 6 juin 2013 est entré en vigueur un nouveau règlement concernant la gestion de l'amiante. Ce dernier modifie le Règlement sur la santé et la sécurité du travail et le Code de sécurité pour les travaux de construction. Dans ce nouveau règlement, l'article 69.3 mentionne : « La responsabilité de localiser les flocages¹ et les calorifuges² incombe à l'employeur à l'égard de tout bâtiment sous son autorité ». Par conséquent, le syndicat des copropriétaires qui emploie au moins une personne doit répondre aux exigences de ce règlement.

Votre syndicat n'emploie aucun employé? Vous vous pensez chanceux? Attention : S'il est vrai que toute entreprise effectuant des travaux dans la copropriété est responsable de tous les matériaux et produits affectés par les travaux et de tous les équipements qu'elle utilise, ces obligations reviennent cependant au syndicat des copropriétaires lorsque ce dernier est le maître d'œuvre. À titre de rappel, le maître d'œuvre est, selon la définition de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (LSST), « le propriétaire ou la personne qui, sur un chantier de construction, a la responsabilité de l'exécution de l'ensemble des travaux », c'est-à-dire celui qui exerce une autorité réelle sur le chantier.

De plus, selon l'article 56 de la LSST, si plusieurs employeurs utilisent un même bâtiment, c'est le propriétaire qui doit faire en sorte que les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité des travailleurs soient prises dans les parties du bâtiment qui ne sont pas sous l'autorité d'un employeur. Dans ce contexte, le syndicat des copropriétaires sera responsable de l'application des nouvelles dispositions

réglementaires pour les parties de bâtiment pouvant contenir des flocages ou des calorifuges.

Obligations

Il résulte du nouveau règlement que tout bâtiment construit avant le 15 février 1990 doit être inspecté pour localiser les flocages contenant de l'amiante et que tout bâtiment construit avant le 20 mai 1999 doit être inspecté afin de localiser les calorifuges contenant de l'amiante. Par la suite, à une fréquence de deux ans, ces inspections doivent être refaites, sauf exception.

Afin de rassembler et de divulguer l'information concernant l'amiante, le syndicat des copropriétaires doit implanter un registre des matériaux et le maintenir à jour. Les renseignements que doit inclure ce registre, énumérés dans l'article 69.16 du nouveau règlement, sont entre autres les suivants :

- la localisation des flocages et des calorifuges qui ont fait l'objet d'une inspection et la localisation des matériaux et des produits qui ont fait l'objet d'une vérification;
- la présence et le type d'amiante ou l'absence d'amiante dans les flocages, les calorifuges, les matériaux et les produits, ainsi que les informations documentaires vérifiables ou les rapports d'échantillonnage que l'employeur a réalisés, qui indiquent les types d'amiante ou qui en démontrent l'absence;
- les dates et les résultats des inspections des flocages et des calorifuges contenant de l'amiante effectuées ainsi que les dates et les résultats de toute autre vérification de matériaux et de produits;
- la nature et la date des travaux effectués sur les flocages, les calorifuges, les matériaux et les produits contenant de l'amiante.

► Où peut-on retrouver de l'amiante?

Tout le monde sait qu'une exposition à des poussières d'amiante peut comporter des risques pour la santé. Toutefois, savez-vous où peut se trouver de l'amiante dans votre copropriété? Cette dernière comporte probablement des matériaux contenant de l'amiante sans que vous le sachiez. L'amiante a beaucoup servi et sert encore à l'isolation thermique, à l'ignifugation et au contrôle acoustique dans les bâtiments. De nombreux produits utilisés dans la construction peuvent également en contenir, par exemple le stuc, le plâtre, le mastic, la colle, le papier de construction, les revêtements de sol (carreaux de plancher, revêtements de sol souples), les carreaux de plafond suspendu et les joints d'étanchéité.

Origine du nouveau règlement

Plusieurs raisons peuvent expliquer l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur l'amiante. Certaines d'entre elles méritent un rappel :

- Selon les statistiques de la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST), environ la moitié des décès des travailleurs ayant œuvré dans le domaine de la construction sont liés à l'amiante;
- Les mineurs ne représentent que 30 % des travailleurs indemnisés par la CSST. Les personnes travaillant dans les domaines de l'entretien et de la réparation de structures (28 %) ainsi que de la construction (21 %) représentent la majorité des travailleurs indemnisés;
- La CSST verse des millions de dollars de frais d'indemnisation chaque année;
- Le Québec possède le taux de mésothéliome³ le plus élevé dans la population mondiale, hommes et femmes confondus.



Photo : calorifuge sur une conduite, afin d'empêcher la déperdition de la chaleur

Incidence sur les copropriétés

Depuis quelque temps, plusieurs nouveaux règlements sont entrés en vigueur et obligent les syndicats des copropriétaires à constituer toutes sortes de registres. Même si ces exigences ont comme objectif commun l'amélioration de la sécurité, il faut des ressources financières pour les mettre en application. Il est connu que les syndicats des copropriétaires qui sont assujettis à toutes ces exigences n'ont pas forcément les moyens financiers nécessaires pour y répondre. ►

¹ « flochage » : mélange de matériaux friables appliqués par projection pour couvrir une surface.

² « calorifuge » : matériau isolant qui recouvre une installation ou un équipement afin d'empêcher une déperdition de la chaleur.

³ Le mésothéliome est une tumeur cancéreuse ou maligne qui prend naissance dans les cellules du mésothélium. Le mésothélium est une membrane qui couvre et protège la plupart de nos organes internes.

**RICHARD LAVOIE
AVOCAT**

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

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

Assurance Copropriété
Police adaptée aux syndicats membres

**GROUPE
Patrick Ménard
ASSURANCES**

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

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU
BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION

des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur
ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement
étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

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

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

Assurance Copropriétés



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

Mieux vaut prévenir !

RC

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



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

L'ABC de l'achat d'un condo!

Acheter un condo n'est pas comme acheter une maison. Il y a plusieurs choses qui entrent en ligne de compte et vous devez être vigilant dans votre recherche afin de ne pas avoir de surprises. S'entourer de gens compétents tels un courtier immobilier ainsi qu'un notaire fera toute la différence pour vous.

Premièrement tout a un prix, il faut donc s'assurer de nos besoins avant de débiter toute recherche. Avons-nous besoin d'un stationnement, d'une piscine ou d'un gym? Chaque ajout à votre condo représente des frais supplémentaires.

Donc, avant de commencer les recherches avec votre courtier assurez-vous d'avoir la liste de tous vos besoins bien établie. De cette façon il pourra vous guider de façon adéquate dans vos recherches ainsi que bien vous informer sur la valeur d'un tel achat. De cette façon personne n'est déçu et vous savez exactement à quoi vous attendre dès le départ.

Ce qu'il ne faut pas oublier c'est que lorsque vous achetez un condo vous n'êtes pas simplement propriétaire mais bien copropriétaire. Il est donc important de vous renseigner adéquatement sur la santé financière de l'édifice ainsi que prendre connaissance des règlements de copropriété.

En ce qui concerne les finances du condo, plusieurs documents sont à votre disposition afin de faire une analyse éclairée du condo choisi. Vous participez aux frais d'entretien et de réparation de l'immeuble donc il est important de vérifier. Les procès-verbaux récents vous permettront également de savoir ce qui a été fait sur l'immeuble, ainsi que toutes les décisions prises sur les travaux à venir. Ils vous permettront de savoir s'il y a des dettes en suspens et si le fonds de prévoyance est suffisant pour couvrir les travaux à venir. Les frais de condo peuvent faire une différence sur vos finances personnelles donc il est important de se renseigner avant l'achat.

Il est aussi important de prendre connaissance de la déclaration de copropriété. Celle-ci vous informe de vos droits. Plusieurs règles régissent la vie en copropriété. Les règlements peuvent passer de l'interdiction d'avoir un barbecue sur votre

- balcon aux matériaux choisis, à certaines règles de rénovations jusqu'aux règlements sur le bruit. Par exemple certains contrats interdisent d'installer des planchers durs. Donc si vous visitez un condo qui a des planchers de bois francs et que la déclaration de copropriété accepte uniquement les tapis vous devez vous informer sur la marche à suivre afin de ne pas avoir de problèmes. Un copropriétaire qui ne suit pas les règlements de la déclaration de copropriété peut avoir à faire face à des poursuites du syndicat ou des copropriétaires.

Si vous désirez acheter un condo neuf, il y a aussi plusieurs choses à vérifier au préalable. Il est important de bien réviser le contrat préliminaire du contracteur ainsi que les notes d'information à savoir si l'édifice compte plus de douze logements. Il faut également tenir compte du rapport d'inspection et le plan de garantie afin de ne pas avoir de surprises. Encore une fois votre courtier ainsi que votre notaire peuvent vous guider de façon éclairée afin de vous aider à comprendre exactement ce que comprend votre transaction ainsi que vos droits.

Une fois que vous aurez trouvé le condo de vos rêves il est aussi important d'assister aux réunions de gestion de copropriété afin d'être impliqué dans le processus décisionnel d'entretien du bâtiment. De cette façon vous aurez votre mot à dire sur ce qui s'en vient et serez toujours informé des nouvelles décisions prises. De cette façon vous évitez d'être soumis simplement aux décisions des autres vous allez participer aux prises de décisions.

L'important lors du processus d'achat est de ne pas oublier de s'entourer de bons professionnels qui pourront vous guider sur la marche à suivre ainsi que de vous conseiller de façon éclairée sur vos droits, vos finances ainsi que tous les aspects de la vie en copropriété. Bien entouré votre achat se passera sans soucis et vous pourrez profiter de votre condo en toute tranquillité!

Une fois votre condo choisi, permettez-vous une gâterie et contactez une designer de confiance. Elle pourra vous aider dans le choix de vos matériaux et couleurs si vous optez pour un condo neuf, ou tout simplement donner la touche finale à votre décor qui vous ressemblera et fera des jaloux! ▶

Bonnes recherches




PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

Depuis plus de 25 ans, nous nous distinguons dans les services de gestion de copropriétés. Aucun aspect ne nous échappe, du suivi administratif à l'entretien quotidien, sans oublier la prévention. La prévention est d'ailleurs notre leitmotiv.

Elle est la meilleure approche pour réduire les coûts d'entretien et de rénovation.

Nous collaborons avec les promoteurs dès l'étape de l'élaboration des plans afin de prévenir les problèmes qui pourraient survenir une fois la construction terminée.

Nous prenons également en charge les copropriétés déjà existantes, tout en conservant notre approche de prévention. En effet, nous effectuons l'inspection des copropriétés de façon minutieuse, tant pour ce qui touche à l'ingénierie du bâtiment qu'à son entretien journalier.

Notre structure adaptative nous permet de gérer aussi bien des immeubles en copropriétés de 2 unités que des complexes de 450 unités.

Nous avons la responsabilité de plus de 2000 copropriétés résidentielles et commerciales réparties dans la grande région de Montréal.

Choisir le bon gestionnaire, la meilleure façon d'assurer votre tranquillité d'esprit.

SERVICES OFFERTS

Gestion technique du bâtiment
Gestion financière et administrative
Conciergerie

Consultez notre site web pour plus de détails :
www.fitzbackservices.com

3269, avenue Émile-Journault, Montréal (Québec) H1Z 1T9
Téléphone : 514 334-4114 • Télécopieur : 514 221-4188

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

Appelez Jan-Pro aujourd'hui au **1.877.903.0800** et obtenez le nettoyage que votre bureau mérite.
www.jan-pro.ca

La dalle de béton des stationnements intérieurs, y a-t-il un entretien à faire!



Par Nicolas Desjardins
Béton Surface

C'est un outil de gestion pour les syndicats de copropriété qui vise à planifier et à établir les activités relatives à l'entretien, à la mainte-

nance et au remplacement des systèmes et équipements communs afin d'assurer la conservation et la pérennité d'un immeuble.

Le sel et le calcium se déposent partout durant la période hivernale, et la dalle de béton de votre garage n'est pas épargnée. Durant l'été, la dalle est poussiéreuse et le garage est toujours un endroit lugubre et négligé. Par contre, il existe des moyens de sceller la dalle de béton et lui permettre un entretien plus facile.

Ce n'est pas difficile de se débarrasser de ce gris terne et poussiéreux. Tout ce qu'il faut, c'est un peu de travail et idéalement le confier à des professionnels. 80 % du travail est dans la prépara-

tion et 20 % est dans les produits. En effet, une préparation mécanique avec une rectifieuse industrielle est de mise pour permettre une pénétration adéquate et une adhérence maximale.

Voici cinq raisons pour lesquelles vous devriez sceller votre dalle de béton de garage avec un enduit industriel :

1) Il aide à garder votre garage et les voitures propres;

La plupart des gens ne réalisent pas qu'une bonne majorité de la poussière qui se dépose sur vos voitures vient du béton lui-même. Le béton nu peut être une usine de poussière. Il se décompose lentement en particules de poussière microscopiques chaque fois que vous marchez ou roulez dessus.

2) L'entretien sera facile;

En appliquant un scellant, le nettoyage avec un arrosoir ou une machine à pression sera beaucoup plus simple, puisque le plancher ne sera pas poreux.

Votre univers



mon peintre

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

monpeintre.ca
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

► 3) Le béton sera protégé;

Malheureusement vous n'avez pas le contrôle sur l'état mécanique des véhicules des copropriétaires. Une fuite d'huile ou d'essence peut endommager une surface de béton nu, mais les revêtements industriels ne seront pas affectés par ces déversements. Il sera aussi résistant à la moisissure et aux dépôts de sel et de calcaire.

4) Un nouvel environnement;

Une des premières choses que les gens remarquent après traité le béton, c'est que le garage semble être plus lumineux. Le béton nu tend à absorber la lumière et fait en sorte que le garage est un environnement sombre et peu sécuritaire.

5) On en profite pour réparer;

Habituellement, la dalle de béton craque à certains endroits dès les premières années. La réfection de la dalle est une occasion idéale pour colmater les fissures et revenir avec une dalle d'origine.

Les solutions

Préparation mécanique



Le scellant acrylique

Une première solution est de simplement sceller le béton avec un scellant acrylique. Celui-ci est économique, à un peu moins de 1\$ du pied carré. La préparation peut se faire avec un simple nettoyage haute pression avec un

dégraisseur industriel ou bien selon l'état de la dalle avec une rectifieuse à pierre de diamant. On applique ensuite le scellant par pulvérisation ou au rouleau. Celui-ci pénètre profondément dans le béton pour le sceller. L'eau perlera sur la surface. Le travail peut se faire en une seule journée et la remise en service peut se faire le lendemain des travaux. Cette solution économique est par contre à répéter tous les 2-3 ans en fonction de la circulation.



La membrane époxydique

La seconde solution consiste à peindre la surface avec une peinture époxy à deux composés 100% solide. La préparation mécanique avec une rectifieuse à diamant est essentielle pour



permettre une bonne adhérence du produit. Le coût peut varier entre 3-4\$ du pied carré. Deux couches seront nécessaires et un temps de séchage de 12h doit être respecté entre les couches. Le choix de couleur est illimité. Les véhicules pourront circuler sur la surface seulement 48h après la dernière couche. Il faut donc prévoir une bonne semaine sans avoir accès au garage. La durée de vie du produit est de 10 à 15 ans.



Le Polyuréa avec flocons de vinyle

Depuis quelques années, la tendance est au Polyuréa. Ce revêtement unique consiste à appliquer une couche de scellant, une couche de flocons de vinyle colorés et une dernière de scellant transparent. Un des principaux avantages de cette méthode est sa durabilité, avec une durée de vie de plus de 15 ans et son séchage rapide. En effet, les véhicules pourront circuler dès le lendemain des travaux et l'application peut se faire en une seule journée. Par contre, le coût sera légèrement plus dispendieux à 4-5\$ du pied carré.

Idéalement, vous devriez consulter un expert pour identifier la solution la plus adéquate pour votre surface. ►

info@betonsurface.ca | betonsurface.ca
514-419-5945



Prévisions du marché de l'immobilier en 2015.



Par Philippe Daunais
courtier immobilier.

Comment se comportera le marché de la copropriété en 2015 dans la grande région métropolitaine? C'est LA question que les différents courtiers immobiliers et analystes financiers tentent présentement de répondre. Personne n'a de boule de cristal afin d'affirmer avec certitude chiffres et pourcentages précis. En tant que professionnel de l'immobilier, je vais tout de même faire l'analyse de façon objective.

Il est possible d'avoir une bonne idée du marché 2015, en se basant sur différents facteurs importants. Additionnés l'un aux autres, ils auront un grand impact sur notre marché immobilier! Actuellement, selon moi, ce qui affecte notre marché immobilier montréalais, c'est le nombre de mises en chantier, le nombre de nouveaux ménages, le niveau de création d'emplois de qualité, les taux hypothécaires, ainsi que la valeur de notre monnaie. Prenons ces différents points un à un de manière à préciser leur impact sur notre marché.

Les mises en chantiers prévus pour 2015 ne sont toujours pas disponibles selon la SCHL en date du 15 décembre 2014. Or, les principaux chantiers de masse sont déjà en construction dans le secteur du Centre-Bell et sont presque complètement vendus sur plan. Je sais que l'inventaire de copropriétés neuves est en pleine expansion. En effet, plusieurs promoteurs immobiliers ont commencé à construire, alors que d'autres n'ont même pas terminé de vendre ce qu'ils ont déjà construit. Cela inquiète plusieurs analystes, puisque l'offre semble dépasser la demande. Ce qui est certain, c'est que si

l'on regarde certaines grandes villes canadiennes comme Vancouver et Toronto qui se sont développées avant Montréal au niveau de la copropriété de masse, ils ont déjà connu cette expérience et le marché s'est stabilisé suite à une baisse.

Les promoteurs immobiliers ont un modèle financier leur permettant de vendre leur unité tranquillement. Certains font une vente de feu comme les tours d'habitation haut de gamme autour du Centre-Bell. D'autres prennent le temps de vendre à un rythme plus lent, comme certains projets au Vieux-Port. Ce qu'il faut comprendre, c'est qu'advenant que les derniers condominiums disponibles ne soient toujours pas vendus, il est possible pour les promoteurs ayant les reins solides, de les garder en inventaire plus longtemps qu'un particulier. N'oubliez pas qu'approximativement, les derniers 25 % des projets immobiliers représentent normalement leur profit. Je ne m'inquiète donc pas trop de ce côté-là, contrairement à plusieurs!

Le nombre de nouveaux ménages à un très grand impact sur la demande en copropriété. Travaillant activement à la vente de projets neufs ou très ressent, je note que les copropriétés sont principalement achetées par de nouveaux ménages arrivant en ville. Statistique Canada fait une projection de la population totale du Québec entre 2013 et 2018, en montrant une augmentation moyenne de 67 640 personnes par année. Cette projection M5 est basée sur une croissance moyenne qui est la tendance des dernières années.



► Voici la projection de statistique Canada, tableau 052-0005 :

Scénario de projection ¹	Scénario de projection L : faible croissance ⁴	Scénario de projection M1 : croissance moyenne, tendances 1991-1992 à 2010-2011 ⁵	Scénario de projection M2 : croissance moyenne, tendances 1991-1992 à 1999-2000 ⁶	Scénario de projection M3 : croissance moyenne, tendances 1999-2000 à 2002-2003 ⁷	Scénario de projection M4 : croissance moyenne, tendances 2004-2005 à 2007-2008 ⁸	Scénario de projection M5 : croissance moyenne, tendances 2009-2010 à 2010-2011 ⁹	Scénario de projection H : forte croissance ¹³
2013	8 155,3	8 155,3	8 155,3	8 155,3	8 155,3	8 155,3	8 155,3
2014	8 208,9	8 218,2	8 214,3	8 220,4	8 217,8	8 224,1	8 222,3
2015	8 259,9	8 280,4	8 272,6	8 284,9	8 279,4	8 292,2	8 292,3
2016	8 308,3	8 342,0	8 330,1	8 348,8	8 340,4	8 359,9	8 365,4
2017	8 353,9	8 402,9	8 386,8	8 412,1	8 400,6	8 427,0	8 441,6
2018	8 396,8	8 463,1	8 442,8	8 474,9	8 460,0	8 493,5	8 521,2

Il est clair que la demande en copropriété est principalement affectée positivement par cette variable. À long terme, la population ne cessera de s'accroître et ces gens devront se loger.

Le niveau d'emploi de novembre 2014, selon le Bulletin sur le marché du travail d'emploi Québec dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, indique que l'emploi a augmenté (+4 100; +0,2 %) et que le taux de chômage a baissé de 0,1 point de pourcentage pour atteindre 8,3 %. Par rapport à novembre 2013, il s'est perdu 15 400 emplois. La moyenne de janvier à novembre 2014 indique que l'emploi a baissé de 6 500 (-0,3 %) dans la RMR de Montréal, par rapport à la même période de 2013. En novembre, la po-

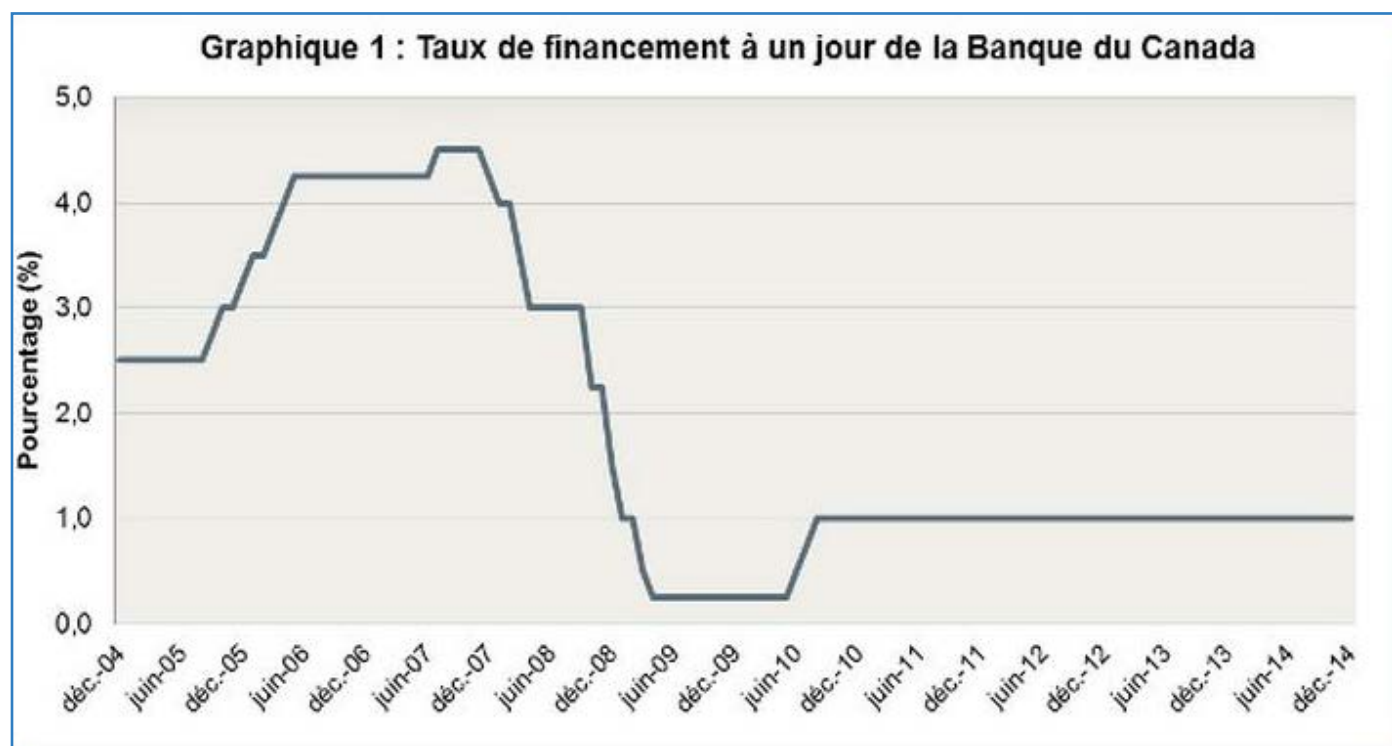
pulation active est en hausse (+1 200; +0,1 %) dans la RMR de Montréal. Elle a peu varié comparé à novembre 2013 (+400; +0,0 %) et est en diminution comparée à décembre 2013 (-5 500; -0,2 %). On peut voir qu'il n'y a pas présentement une forte variation dans la création d'emploi, mais plutôt un marché à la baisse, ce qui influence négativement la demande.

Tout le monde le sait, surtout les propriétaires de propriétés à revenus dans le début des années 90, les taux hypothécaires n'ont jamais été aussi bas! Et selon moi, c'est présentement un plancher qui demeurera à ce niveau pour une partie de 2015. Tant et aussi longtemps que La Banque du Canada (BdC)

► jugera que notre économie ne serait pas capable d'absorber une hausse des taux. Le 3 décembre dernier, La Banque du Canada (BdC) a annoncé qu'elle laissait inchangé son taux directeur à 1 %, niveau auquel il se situe depuis plus de quatre ans. La Banque du Canada, de par les décisions qu'elle prend sur l'évolution du taux directeur, influence de manière indirecte le marché de la revente au Canada et au Québec. Toute variation du taux cible du financement à un jour se répercute généralement sur les autres taux d'intérêt, dont les taux hypothécaires à court terme et les taux hypothécaires va-

riables, qui sont des déterminants importants du niveau d'activité du marché de la revente au Québec. La prochaine décision concernant le taux directeur sera rendue publique le 21 janvier 2015.

Finalement, la valeur de notre monnaie influence positivement la demande en immobilier présentement. En effet, un nombre impressionnant d'investisseurs étrangers achètent des propriétés pour eux-mêmes ou leurs enfants qui iront à l'université, comme revenu locatif ou même comme pied-



Source : Banque du Canada



ENGITEC GROUPE INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

• GESTION IMMOBILIÈRE
• PROPERTY MANAGEMENT

1285 HODGE, BUREAU 214
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4N 2B6
TÉL.: 514 781-7844 / FAX 514 485-5953

engitec@videotron.ca

► Taux de change quotidiens à midi

Taux à midi CAD-USD



2014-12-16 : 1 CAD = 0,8602 USD

Source : Banque du Canada

à-terre. Présentement, notre monnaie est faible et donne du pouvoir d'achat à plusieurs investisseurs étrangers. Si la conjoncture économique mondiale reste la même pour 2015, plusieurs ventes seront complétées grâce à notre monnaie présentement basse.

En prenant en compte tous les éléments précédemment mentionnés, il est clair qu'il y a certains facteurs qui influenceront à la hausse et d'autres à la baisse la demande. On note les tendances, mais on ne peut pas tout prévoir! L'offre étant présentement grande dans la région de Montréal, cela pourrait influencer les valeurs à la baisse pour 2015, puisque certains vendeurs motivés voudront baisser leur prix afin de se donner avantage sur leur concurrence. Par contre, des facteurs externes comme la création d'emploi, la faiblesse de notre monnaie et le statu quo de nos taux d'intérêt pourront venir stimuler la demande et assurer le maintien des valeurs immobilières, voir même une augmentation. Je garde en tête qu'un investissement immobilier bien situé restera toujours à long terme une valeur sûre, dans notre monde et notre économie en plein changement.

À vous et votre famille, une très bonne année 2015! ►

Philippe Dannaïs



GARE AU FEU DE SÈCHEUSE

LES SÈCHEUSES VIENNENT AU 3^E RANG

des équipements, le plus souvent responsables d'incendies, après les cuisinières et les appareils de chauffage. Un conduit obstrué par la charpie augmente la température de votre sècheuse, ce qui accroît le risque d'incendie. Principales cause d'un feu de sècheuse :

manque d'entretien et/ou installation inadéquate.

ÉCARTEZ LES RISQUES

L'équipe de « **NETTOYAGE DRY-SEC** » prend soin de bien nettoyer et inspecter vos conduits d'évacuation.



LE SPÉCIALISTE EN
NETTOYAGE
ET
RÉPARATION
DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Depuis 10 ans, plus d'une centaine de coopératives utilisent nos services.

►►►►►

DÉFENDU



NE JAMAIS UTILISER
DE CONDUIT EN
VINYLE OU EN
PLASTIQUE BLANC

◄◄◄◄◄



514 337-5111



www.nettoyagedrysec.net

Au service des syndicats de copropriétés de la grande région métropolitaine.



Savoir démystifier les tarifs et les pénalités sur les factures d'électricité

Par Éric Le Couédic
Ingénieur

Nous allons dans le présent article vous présenter les différents tarifs électriques en vigueur mais aussi certaines pistes d'économies monétaires simplement après un diagnostic très sommaire de votre facture.

Tarifs de facturation

Voici les 3 principaux tarifs (en vigueur le 1er avril 2014) que nous retrouvons dans les syndicats de copropriété :

- **Le tarif D** s'applique généralement à un usage domestique (habitation);
- **Le tarif G** s'applique pour une puissance à facturer minimale inférieure à 65 kW ;
- **Le tarif M** s'applique pour une puissance maximale appelée supérieure à 50 kW.

Nous constatons que plus on consomme de l'électricité, plus notre tarif est dégressif. Il convient donc de s'assurer que vous êtes au bon tarif mais aussi de valider la possibilité de passer à un tarif supérieur dans le cas par exemple d'une conversion d'énergie vers l'électricité. On voit aussi une certaine rentabilité à réunir, par exemple, plusieurs compteurs dans le but d'augmenter notre puissance appelée et donc de pouvoir bénéficier d'un tarif plus avantageux. ►

Le tableau suivant permet de montrer les différents types de facturation selon votre consommation :

	TARIF D	TARIF G	TARIF M
Redevance d'abonnement	40.64 ¢/jour	12.33 \$/mois	N/A
PRIX DE L'ÉNERGIE EN ¢/kWh			
30 premiers kWh par jour	5.57		
15090 premiers kWh		9.38	
210 000 premiers kWh			4.71
Reste de la consommation	8.26	5.62	3.52
PRIX DE LA PUISSANCE AU-DELÀ DE 50 KW EN \$/kW			
En période d'hiver	6.21	16.68	14.07
En période d'été	2.52		

► Analyse de la facture

Une des secondes pistes d'économie d'énergie reste certainement une analyse plus approfondie de votre facture d'électricité.

Le premier réflexe est de regarder au bas de la facture pour connaître le montant que vous allez devoir à Hydro Québec pour la période de facturation concernée.

Au lieu de cela, je vous invite à lire plutôt la partie « À titre d'information » en haut à gauche sur votre facture qui vous donne deux pourcentages très intéressants: le facteur de puissance et le facteur d'utilisation.

Le facteur d'utilisation

Tout d'abord, le facteur d'utilisation est le rapport entre votre consommation moyenne pour la période de facturation concernée et la puissance maximale appelée. C'est une indication de l'opération mensuelle de votre immeuble. Il faut donc chercher à maximiser ce pourcentage en minimisant le plus possible votre puissance appelée. Il est possible de faire du délestage de certains équipements non critiques pour le procédé lors du démarrage des équipements majeurs ou en démarrant en séquence ces équipements majeurs. Il convient alors de savoir quels équipements peuvent causer ce faible facteur d'utilisation et un outil comme Visilec d'Hydro Québec permet notamment d'analyser et de corriger adéquatement votre facteur d'utilisation.

Le facteur d'utilisation est le rapport entre votre consommation moyenne pour la période de facturation concernée et la puissance maximale appelée.

Le facteur de puissance

Ensuite, le facteur de puissance correspond au ratio entre la quantité d'énergie qu'Hydro-Québec vous donne (exprimé en kVA) et la quantité d'énergie que vous consommez réel-

lement (exprimé en kW). Ce pourcentage doit être en tout temps supérieur ou égal à 90 % sinon vous êtes pénalisé. Par exemple, un facteur de puissance de 80 %, vous pénalise de près de 5 % de votre consommation annuelle. Le facteur de puissance est causé principalement par des moteurs peu chargé ou surdimensionné par rapport au besoin réel. Il conviendra donc d'identifier ces moteurs et d'y installer des variateurs de vitesse ou, tout simplement, de les remplacer par un moteur plus adapté à son besoin. Il existe aussi des équipements appelés banques de condensateur qui permettent de corriger adéquatement le facteur de puissance et donc d'empêcher les pénalités. Enfin, si vous avez déjà une banque de condensateurs et que vous êtes toujours pénalisé, il faut vérifier qu'elle est en bon état de marche et qu'elle est correctement dimensionnée pour votre besoin de correction.

Nous espérons que ces conseils vous permettront de réaliser des économies intéressantes. ►

Pour de plus amples informations, vous pouvez communiquer auprès de :



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Le Couédic, ing.
Président

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

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

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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

Sherbrooke

Les Jardins **CONDONIA**

Un endroit où il fait bon vivre



Beauté, luxe et tranquillité, trois qualités que vous trouverez chez nous. Situé à l'extrémité nord de la rue de Vimy, dans un cul-de-sac, notre édifice s'intègre parfaitement dans ce magnifique quartier du Vieux-Nord où sont installées les plus belles propriétés et maisons ancestrales de Sherbrooke. Au milieu d'arbres centenaires, notre immeuble de six étages se fond harmonieusement dans le paysage en toutes saisons.

Ses 46 condos ont profité d'une architecture aussi belle qu'audacieuse qui maximise avec goût les espaces intérieurs. Un soin particulier a été apporté aux balcons couverts qui sont agrémentés de garde-corps vitrés, et un vestibule d'entrée fraîchement rénové mène à ses deux ascenseurs. De plus, chaque condo est doté d'une case de rangement individuelle.

Les services :

L'édifice des Jardins Condonia possède une piscine intérieure de belle taille dont l'eau est traitée au sel et est chauffée à 81 degrés Celsius; une salle d'exercice comprenant les prin- ►





- cipeaux équipements du genre avec une télévision; un stationnement intérieur pour la majorité des copropriétaires; un vaste stationnement complémentaire à l'extérieur où les places réservées aux visiteurs sont nombreuses et bien identifiées; et une salle communautaire avec deux bibliothèques ouvertes, gratuitement à tous les résidants laquelle comprend aussi une table de billard. Fêtes de famille et réceptions y sont régulièrement tenues.

Avantages uniques :

Ce qui distingue notre édifice des autres condos de même catégorie, c'est sa situation géographique unique. Plusieurs commerces de proximité accessibles à pied; dont une épicerie/boucherie de qualité, une quincaillerie de quartier de même qu'un restaurant familial. Le parc du domaine Howard est à côté, de même que l'immense parc St-Alphonse avec sa piscine et ses terrains de tennis.

Notre immeuble est parfaitement entretenu et les dépenses d'entretien sont prévues pour 25 ans, ce qui met nos copropriétaires à l'abri des cotisations spéciales salées, que vont inévitablement payer les copropriétaires d'immeubles non dotés d'un fonds de prévoyance conforme à la loi. En effet, tous savent que la conservation d'un immeuble en bon état constitue le principal mandat que confie le syndicat de co-

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

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

propriété, de par la loi, à son conseil d'administration. À ce sujet, en 2007, les administrateurs ont demandé à la firme d'architectes Ateliers Architecture d'inspecter et d'analyser l'enveloppe extérieure du bâtiment, et de recommander l'exécution de travaux pertinents, le tout consigné dans un rapport déposé le 20 novembre 2007. Par la suite, soit en 2008, la firme d'architectes Architech Design a reçu le mandat de préparer les plans et devis pour la réalisation des travaux consécutifs au rapport ci-haut mentionné et, par la suite, ►



Les Jardins Condonia Sherbrooke

- d'en assurer la surveillance. Par la voie d'un appel d'offres sur invitation, les travaux de restauration furent attribués à l'entrepreneur général Construction G. & L. Geoffroy inc.

Dans le but de compléter le cycle des travaux que nécessitera notre immeuble au cours des vingt-cinq (25) prochaines années, le conseil d'administration a fait appel à la firme Cossette et Touchette inc. pour produire un rapport relatif à l'état de toutes les composantes de notre immeuble, en lui donnant aussi le mandat de soumettre un plan de gestion de notre actif immobilier, de proposer le calcul d'un fonds de prévoyance en conséquence, soit une stratégie de financement des travaux majeurs jusqu'en 2035, et, enfin, de valider le carnet d'entretien régulier conçu par notre gérant d'immeubles en collaboration avec le conseil d'administration. Le 27 septembre 2010, lors de l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires ont accepté à l'unanimité l'application intégrale



du Plan de gestion de l'actif et la contribution nécessaire, chaque année, au fonds de prévoyance.

En plus de vouloir se conformer aux prescriptions du Code civil du Québec concernant la conservation de l'immeuble, le conseil d'administration savait que les exigences légales au regard de la gestion d'ensemble de la copropriété n'étaient pas moins contraignantes. C'est pourquoi, dès 2008, et ce, malgré les tâches découlant de l'entretien de la bâtisse, les administrateurs ont choisi de s'astreindre à la refonte complète de la Déclaration de copropriété datant de 1988, en incluant le Règlement de l'immeuble. Au cours de l'année et demie qu'ont duré ces travaux de révision, le conseil d'administration a travaillé en étroite collaboration avec un notaire spécialiste du domaine de la copropriété pour que notre acte juridique soit conforme à toutes les lois se rapportant de près ou de loin à la copropriété. Le 4 juin 2009, les copropriétaires ont adopté, par une forte majorité, les documents internes qui régissent maintenant notre syndicat de copropriété. Depuis cette importante mise à jour, le conseil d'administration se soucie, en vertu de l'article 321 du Code civil du Québec, de respecter, dans l'exercice de ses fonctions, les obligations qui lui sont imposées par la loi, l'acte constitutif de copropriété et les règlements de l'immeuble.

Enfin, nous sommes convaincus que les administrateurs qui se succéderont au cours des années auront à leur disposition tous les outils pour assurer l'entretien régulier et la pérennité de l'immeuble, et ce, afin que l'investissement de nos copropriétaires soit sauvegardé.

Nous pensons également, en considérant toutes les mesures prises depuis 2007, faciliter et ordonner la vie en commun qui a été acceptée de tous en venant vivre sous le régime de la copropriété, plus particulièrement dans la nôtre, les Jardins Condonia. ▶



**GESTION DOUBLER RR EST UNE
ENTREPRISE DE GESTION IMMOBILIÈRE**



lucrивerин@gestiondoublerr.com
438 883-9813

Est-ce que notre piscine de condominium suit le Règlement québécois sur la sécurité dans les bains publics?

Par Frédéric Nadon
H2O

Les bassins exploités pour la baignade du public en général ou d'un groupe restreint du public doivent se conformer à deux règlements provinciaux québécois, soit la sécurité dans les bains publics (B-1.1, r.11) et la qualité de l'eau (Q-2, r. 39).

Autrefois, quand l'argent poussait dans les arbres, des inspecteurs de la Régie du Bâtiment du Québec faisaient des rondes assidues dans les piscines afin de protéger les baigneurs en vérifiant la chimie, les équipements, etc... Aujourd'hui, la réalité économique du gouvernement oblige le transfert d'une partie de cette responsabilité aux opérateurs des piscines, c'est-à-dire aux gestionnaires de propriétés et aux opérateurs. Le problème survient quand les responsables ne connaissent pas le règlement et/ou ne l'applique pas de façon continue, ou n'implantent pas un système de vérification périodique.

Une piscine, bien plus que de l'eau!

Une piscine exploitée pour un groupe restreint du public se doit d'avoir une eau limpide, c'est sûr... et tellement plus. Le Règlement sur la sécurité dans les bains publics contient 60 articles le décrivant et 6 annexes et le Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels, quant à lui, contient 32 articles de loi, tels que :

- Des affiches règlementaires – B-1.1, r. 11, a. 32, 33, 34
- Un éclairage adéquat – B-1.1, r. 11, c. S-3, r. 3, a. 21.
- Une trousse de premiers soins contenant exactement ce que le règlement stipule ainsi qu'un système de remplacement des fournitures (inventaire). B-1.1, r. 11, Ann. 5.
- De l'équipement de premiers soins, tel une planche



dorsale, une couverture, 2 bouées de sauvetage, etc. ainsi qu'un système périodique de vérification de l'état de l'équipement. B-1.1, r. 11, a. 35

- Un système de communication avec les services d'urgence à moins de 100 m de la piscine, avec un système périodique de vérification de l'état de l'équipement - B-1.1, r. 11, a. 24
- Des échantillonnages de l'eau pour analyse bactériologique et turbidité périodiques faits dans un laboratoire accrédité par le gouvernement. Ceci doit être fait aux deux semaines pour les piscines extérieures et aux 4 semaines pour les piscines intérieures. - Q-2, r. 39, a. 9

Avez-vous le bon piscinier?

Plus de 80 % des piscines que j'ai visitées lors de ma carrière ne répondaient pas à l'un ou l'autre des règlements, pour de multiples raisons.

La principale raison est que beaucoup de piscines de condominiums, appartements et hôtels sont desservies par des entreprises de piscines résidentielles, qui ne connaissent pas



- nécessairement les deux règlements ci-haut et ne peuvent donc pas offrir le service adéquat. Avez-vous déjà vu un magasin de piscine qui vendait des planches dorsales ou des bouées torpilles rouges? Pensez-vous que le technicien qui vient réparer votre pompe ouvre la trousse de premiers soins pour faire son inventaire ou encore décroche le téléphone pour vérifier s'il fonctionne?

Si vous voulez avoir une copie des règlements ou savoir si votre piscine est conforme, envoyez-moi un courriel à frederic@h2o.ca et je vous enverrai le lien de la réglementation ou une copie papier. ►

Bonne baignade... en toute légalité!

H2O - Gestion de piscines, plages et spas
8270 rue Racine Brossard, J4X 1T8
T&F:(514)612-0488,2

H2O - Lifeguard services and recreation management
279 Dalhousie
Ottawa, Ontario, K1N 7E5
T&F:(613)789-4020x201

www.h2o.ca



www.h2o.ca

Région de Montréal
514 612-0488

Ottawa - Gatineau
613 789-4020

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

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

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

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

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

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

Bienvenue chez Parfait Ménage

Un ménage à votre image

Chaque jour est une nouvelle expérience. Il y a de nouvelles aventures à réaliser, des défis à relever et des opportunités qui se présentent. Chez Parfait Ménage, nous croyons que votre résidence devrait être non seulement un milieu propice pour vous préparer à faire face à votre quotidien, mais aussi, à maximiser vos opportunités.

Chacun des aspects de votre ménage et chaque détail des tâches d'entretien ménager sont établis avec un objectif : vous aider à concrétiser vos opportunités. Chez Parfait Ménage, nous sommes d'avis que notre contribution ne s'arrête pas uniquement à nettoyer votre résidence. Nous pouvons également améliorer la qualité de votre intérieur et prolonger la valeur de vos biens.

Plus de temps pour vous (Il est grand temps !!)

Avec Parfait Ménage vous pouvez gagner du temps, maintenant. Nous savons que le temps passé avec votre famille est précieux et qu'il est souvent écourté en raison de vos nombreuses obligations. En choisissant Parfait Ménage, vous obtiendrez une qualité d'entretien ménager résidentiel inégalée dans l'industrie.

Des franchisés propriétaires-opérateurs (un visage rassurant)

Nos équipes d'entretien ménager Parfait Ménage sont plus que des nettoyeurs, ils sont propriétaires d'entreprises. Nos franchisés ont librement décidé d'investir et de créer leurs propres entreprises. Nous les sélectionnons avec soin et les formons selon les pratiques de nettoyage et les procédures éprouvées de Parfait Ménage. Nous les soutenons par la suite dans leurs prestations afin qu'ils puissent vous offrir des résultats supérieurs et garantis.

Des surfaces désinfectées et des méthodes éprouvées (un environnement sécuritaire)

Enviroshield® est une méthode de désinfection exclusive à Parfait Ménage combinant un pulvérisateur électrostatique et une solution désinfectante qui sera vaporisée à chacune de nos visites. Nous préconisons également l'utilisation d'un système de microfibres à code de couleurs pour limiter la



contamination croisée et avons recours à des aspirateurs dorsaux avec filtration HEPA pour une performance supérieure.

Des processus brevetés que vous pouvez mesurer. (Des résultats professionnels)

Parfait Ménage Technique – qui définit notre engagement à adopter les technologies de pointe comme la microfibre, les aspirateurs dorsaux et Enviroshield®.

Parfait Ménage Traqueur – qui mesure les résultats de notre service de nettoyage avec des critères précis
Parfait Ménage Signature clean – qui enseigne à nos franchisés comment effectuer un nettoyage de qualité supérieure et constante.

Contact.

Si vous croyez également que votre résidence devrait être un milieu propice pour vous permettre de maximiser vos opportunités, au nom de nos franchisés, nous aimerions vous rencontrer. ▶

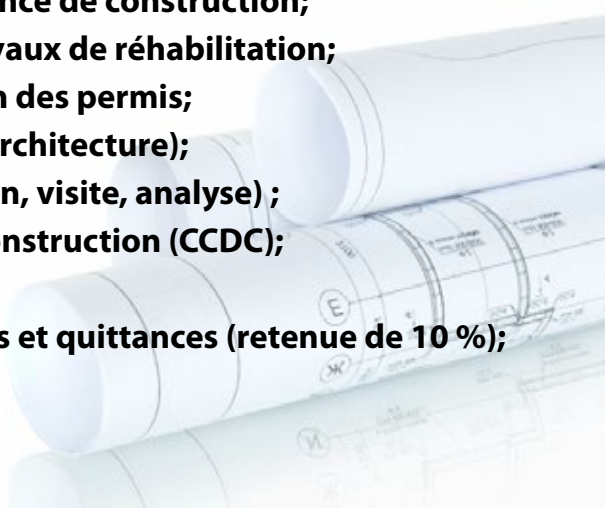
Montréal 514-448-2892
Québec 418-781-2878
www.parfaitmenage.net



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

Les principaux services offerts par ICC sont les suivants :

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



Pour information et obtenir une évaluation préliminaire de votre situation, veuillez communiquer avec nous au
514 380.8398

Laval, le 12 décembre 2014



Madame,
Monsieur,

Nous désirons, par la présente, vous annoncer que SOLUTION ACCES PARK est l'entreprise qu'il vous faut afin de vous assurer une saine gestion de votre stationnement privé.

L'hiver est à nos portes! Votre entreprise de déneigement compte sur nous! Il s'agit de la saison la plus problématique quant à l'accessibilité des terrains de stationnement. Les véhicules sont stationnés un peu partout : dans les voies de circulation réservées aux véhicules d'urgence, dans les zones hachurées, dans les espaces réservés aux visiteurs ou copropriétaires par exemple...

SOLUTION ACCES PARK offre une multitude de services tels : la surveillance, la patrouille des stationnements privés ainsi que les appels de remorquage pour tout type de véhicule et ce 24h sur 24, 7 jours sur 7. Nous offrons en plus des services de dépannage, survoltage, remorquage de véhicule en panne...

Nous avons la SOLUTION quant à l'ACCESsibilité de votre PARKing!

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions ou commentaires, il nous fera plaisir d'y répondre.

Espérant avoir le plaisir de faire affaire avec vous pour les années à venir, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Isabelle Gagnon
Département des ventes | 514 378-8861
igagnon@accespark.com

Perception automatisée des frais de condo

CONDO ↓ PERCEPTION

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

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

Un service exclusif offert en partenariat avec la firme



Pour tous les détails :
1 800 461-1333

Prévenir les feux de sècheuse

Être conscient du danger



Par Sylvain Corneau
Nettoyage Dry-Sec
Spécialiste en conduit de sècheuse

A. Entretien préventif

Les gens ne sont pas toujours conscients de l'importance d'un entretien préventif de leur conduit de sècheuse. Un manque d'entretien est la cause primaire des incendies de sècheuse. Saviez-vous que les sècheuses viennent au troisième rang des équipements le plus souvent responsables d'incendies après les cuisinières et les appareils de chauffage?

B. Signes précurseurs

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

C. Installation

L'importance d'une bonne installation est primordiale. Tout conduit de sècheuse devrait être rigide et d'un diamètre de 4". Le tuyau de raccordement derrière la sècheuse doit être métallique et de bonne longueur pour éviter qu'il soit écrasé et ainsi créer une obstruction. Un ruban métallisé doit être appliqué pour le raccordement des tuyaux. (Il ne faut jamais utiliser un ruban gris de style 'duck tape', ni de vis ou de rivets) L'évent de la sècheuse doit être indépendant de tous les autres systèmes d'évacuation et toujours évacuer à l'extérieur. Les conduits qui sont exposés à la température extérieure (par exemple : au niveau du grenier, sous le balcon ou une sortie dans une boîte au niveau du toit) doivent être isolés à l'aide d'une gaine isolante. Cela empêchera que le contact du chaud et du froid génère de la condensation dans le tuyau et évitera l'accumulation de charpie et la formation de bouchons.

D. Les avantages

Nombreux sont les avantages d'un bon entretien et d'une bonne installation :

- Réduction du temps de séchage (par le fait même augmentera la durée de vie de votre sècheuse.
- Réduction significative de la consommation d'énergie
- Réduction du risque d'incendie.
- Une Tranquillité d'esprit...



Une réalité de tous les jours

En ces temps modernes, la sècheuse est devenue un atout précieux pour faciliter notre vie. Mais lorsque celle-ci ne fonctionne pas bien, elle devient rapidement une source de frustration. La question qui se pose le plus souvent : Est-ce que ma sècheuse est trop vieille et je dois la remplacer, ou le problème se situe-t-il ailleurs?

Bien souvent si le tambour tourne et qu'il y a de la chaleur à l'intérieur, le problème se situe dans le conduit. Il est possible que ce soit le conduit de raccordement qui soit trop long et/ou écrasé, mais la plus grande probabilité serait que le conduit soit obstrué par une accumulation excessive de charpie et qu'il serait temps que vous fassiez appel à nos services pour faire l'entretien et la vérification de votre système.

Depuis maintenant plus de 10 ans Nettoyage DRY-SEC se spécialise dans l'entretien et la réparation des conduits de sècheuse. Notre réputation s'est basée sur notre professionnalisme et notre acharnement à régler les problèmes associés à des conduits souvent mal installés par des entrepreneurs insouciants.

Ce n'est que plusieurs années après que la maison soit construite qu'on se rend compte de l'état de la situation et, qu'une fois les murs et plafonds fermés, il faut trouver une solution au problème. Qu'il s'agisse de conduit de vinyle ou de plastique (qui soit dit en passant sont proscrits par les manufacturiers) ou tout simplement d'installations trop longues avec trop de coudes, il y a toujours une solution. Parfois un simple nettoyage et entretien préventif amène une amélioration au rendement de votre sècheuse, mais dans certains cas il faut procéder à une réparation ou faire une nouvelle configuration du système d'évacuation pour rendre l'installation conforme aux normes des manufacturiers.

C'est là que Nettoyage DRY-SEC entre en action pour remédier au problème et faciliter votre vie.

Membre de l'équipe Dry-Sec depuis plus de 10 ans.

George Vorias ▶



Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est important de faire vérifier votre toiture par des experts. Avec le gel et le dégel, la glace, la neige et la pluie, votre toiture peut subir des mouvements créant ainsi, au niveau de la membrane, des fissures ou des déchirements. Il est donc important, à titre préventif, de faire inspecter votre toiture afin d'éviter des problèmes durant l'hiver.



Les représentants de **Toitures PME inc.** se déplacent gratuitement pour aller inspecter votre toiture et vous remettre un résumé de son état. Vous pourrez ainsi bénéficier de nos conseils, soit pour planifier l'entretien de votre toiture ou pour conserver et prolonger la durée de vie de vos toitures de façon économique et écologique.

Nous vous invitons donc à communiquer avec nous le plus rapidement afin de prendre un rendez-vous pour l'inspection de votre toiture. N'attendez pas qu'une simple réparation de toitures devienne un remplacement total. Pour avoir l'esprit tranquille, contactez **Toitures PME inc.** pour une inspection gratuite.



Service d'urgence 7/7 : (514) 268-6899

R.B.Q. : 5605-2954-01



L'expérience fait la différence.



30 ANS D'EXPÉRIENCE

• ESTIMATION GRATUITE • TRAVAUX GARANTIS

Directeur de service • Éric Poulain : 514 268-6899

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Pour diffusion immédiate

Dès le 1^{er} janvier

Un nouveau plan de garantie obligatoire pour les maisons et condos neufs au Québec

Montréal, le 23 décembre 2014 – C'est le 1^{er} janvier 2015 qu'entrent en vigueur les modifications au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le plan obligatoire sera administré par la Garantie de construction résidentielle (GCR).

Le but de ces modifications est de protéger efficacement les intérêts des acheteurs de nouvelles maisons et de copropriétés comptant au maximum quatre unités superposées.

« Le nouveau plan est obligatoire et les entrepreneurs doivent absolument être accrédités par la GCR s'ils souhaitent construire et vendre des maisons et des copropriétés couvertes par le Règlement. Un entrepreneur, qui possède la sous-catégorie 1.1.1 ou 1.1.2 de licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec ne peut s'y soustraire », indique Madame Gina Gaudreault, présidente-directrice générale de la Garantie de construction résidentielle.

« En date d'aujourd'hui, plus de 4 400 entrepreneurs nous ont déjà fait parvenir leur demande d'adhésion au nouveau plan de garantie. Notre équipe travaille d'arrache-pied, s'assurant ainsi que de nouvelles maisons ou unités de condominium puissent être enregistrées dès le début du mois de janvier »,

poursuit-elle. « Les entrepreneurs accrédités à la GCR seront assujettis à une politique d'inspection rigoureuse qui permettra d'offrir une protection supérieure aux acheteurs et de hausser la qualité de la construction résidentielle au Québec. C'est aussi notre organisation indépendante qui va recevoir les réclamations des acheteurs de maisons ou d'unités résidentielles neuves visées par le plan de garantie et veiller à leur suivi. »

À propos de la GCR

Autorisée officiellement par le conseil d'administration de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) le 3 juillet dernier, la GCR, un organisme à but non lucratif dont le siège social est situé à Montréal, a pour mandat d'administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois. Sa mission est de protéger les intérêts des acheteurs de maisons et de copropriétés neuves, de réduire les cas de réclamations en misant sur l'amélioration de la qualité des bâtiments et d'assurer une saine gestion des risques associés aux couvertures offertes. Son conseil d'administration est composé des différentes parties prenantes provenant de l'industrie de la construction. Il regroupe notamment des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et du droit ainsi que des représentants d'organismes gouvernementaux et d'associations de consommateurs et d'entrepreneurs en construction.

Pour des renseignements supplémentaires ou une entrevue :
Julie Gagné, conseillère aux communications et marketing
Garantie de construction résidentielle

Téléphone : 514 657-2333, poste 156
Numéro sans frais : 1 855 657-2333
Téléphone cellulaire : 438 497-2338

Adresse de courrier électronique : juliegagne@garantiegr.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC

Acousti-Tech / Finitec	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
------------------------	----------	----------------	--------------	-------------------------

ALARME INCENDIE - GICLEURS - EXTINCTEURS PORTATIFS - LUMIÈRES D'URGENCE - BOYAUX (INSTALLATION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)

Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroberts.ca
		Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroberts.ca
Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

UniVert Aménagement Paysager	Montréal	Gilles Perreault	514 747-9874	uni-vert@videotron.ca
------------------------------	----------	------------------	--------------	-----------------------

ARCHITECTES

Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-------------------------------	----------	-----------------------	--------------	------------------------------

ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca
---------------	------------	--	--------------	-----------------------

ASSURANCES DE DOMMAGES

Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

AVOCATS

Me Richard Lavoie		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Chianetta Avocats		Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Azran & associés avocats inc.		Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
		Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
Consilium Services juridiques		Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
KSA, Société d'avocats		Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
		Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
De Andrade Avocats		Me Avelino De Andrade	450 663-3743	adeandrade@avelinodeandrade.com

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)

Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Construction MADUX inc.	Montréal	Cyrille Lansard	514 326-0404	clansard@constructionmadux.com
		Martin Dubreuil	514 326-0404	mdubreuil@constructionmadux.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
----------------	------------	-----------------	--------------	-------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE

CondoComptable	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com

COMPTABLES

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

COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Immobilier Philippe Daunais Inc.	Montréal	Philippe Daunais	514 267-4141	info@philippedaunais.com
----------------------------------	----------	------------------	--------------	--------------------------

DÉNEIGEMENT

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Éric Le Couédic, Ing.	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	450 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
----------------------	----------	---------------	--------------	-----------------------------

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS ET STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com
Société Générale De Construction B.P.F. inc.	Montréal	Éric Beaumier	450 435-8383	bureau.sgc@gmail.com
Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Construction MADUX inc.	Montréal	Cyrille Lansard	514 326-0404	clansard@constructionmadux.com
		Martin Dubreuil	514 326-0404	mdubreuil@constructionmadux.com

ENTRETIEN MÉNAGER (ESPACES COMMUNS)

Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Québec	Jean-Mario Côté	418 527-1400	jean-mariocote@jan-pro.ca
Le Chiffon Doré	Montréal	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com
		Ernesto Williamson	514 325-0825	info@chiffondore.com
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
Entretien BNC.net	Montréal	Yves Côté	514 293-1450	yves.cote@entretienbnc.net
		Mario Brin	514 995-3721	mario.brin@entretienbnc.net

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Parfait Ménage	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Montréal	Liana Munteanu	514 444-4955	liana.munteanu@maidright.com
	Québec	Tania Hope	418 262-5419	tania.hope@maidright.com
Le Chiffon Doré	Provincial	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com

ENTRETIEN PAYSAGER

UniVert Aménagement Paysager	Montréal	Gilles Perreault	514 747-9874	uni-vert@videotron.ca
------------------------------	----------	------------------	--------------	-----------------------

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Groupe Proval	Montréal	Jonathan Habel-Gagnon	514 382-5837	jhg@groupeproval.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
Groupe Proval	Montréal	Jonathan Habel-Gagnon	514 382-5837	jhg@groupeproval.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

Vertdure Valleyfield	Valleyfield	François Labbé	450 371-7171	flabbe@verdure.com
Vertdure Sherbrooke	Sherbrooke	François Labbé	819 829-1212	flabbe@verdure.com

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	800 994-6404	info@groupefenestra.com
	Québec	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariépy@devimo.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tségard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

uniCondo : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Double RR	Montréal	Luc Riverin	438 883-9813	lucriverin@gestiondoublerr.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Prolab	Montréal	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
LaucaAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Nathalie Ruel	418 688-1635	service@meribec.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 227-5542	mwilk@gestionwilkar.com

GESTION DE PROJETS - CONSULTANTS EN COÛTS

Consultants NCP	Provincial	Jean Plourde	514 527-7333	jp@consultantsncp.com
ImmoCondo Consultants	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca

GICLERS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION, PRÉVENTION)

Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca

GRAPHISME

Sylvie Thibault, design graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2c.ca
-----------------------------------	------------	-----------------	--------------	--------------------

HUISSIER DE JUSTICE

Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
--------------------------------	------------	---------------------	--------------	--------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (INSPECTION DE STRUCTURES, TOITURES, FAÇADES ET INFILTRATIONS)

Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rreymond@inspecsol.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
-------------------------	----------	----------------	--------------	----------------------------

LOGICIEL COMPTABLE

Condo Manager (Consultants Ingénium Inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
---	------------	-------------	--------------	-----------------------

MAÇONNERIE

Construction Argus	Montréal	Jean-Louis Houle	514 624-6536	arguss@videotron.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com

MEUBLES ET ACCESSOIRES D'EXTÉRIEUR

Boutique Le Balconier	Montréal	Réjean Laprise	514 903-1589	rlaprise@lebalconier.com
-----------------------	----------	----------------	--------------	--------------------------

NETTOYAGE DE CONDUITS

Air Élite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	info@airliteductcleaning.com
-----------	----------	----------------	--------------	------------------------------

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 831-5319	services@nettoyagedrysec.net
---------	----------	-----------------	--------------	------------------------------

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
---------	----------	-----------------	--------------	--------------------

NOTAIRES

Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Provincial	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Me Gilles Dansereau	Provincial	Me Gilles Dansereau	514 332-0802	gdansere@notarius.net

PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

PEINTRE

MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	--------------	--------------------

PISCINES & PLAGES (ENTRETIEN - QUALITÉ DE L'EAU - SAUVETEUR QUALIFIÉ)

H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	514 612-0488	catherine@h2o.ca
	Outaouais	Frédéric Nadon	613 789-4020	frederic@h2o.ca

PLOMBERIE

Plomberie Georges Desplats	Montréal	Georges Desplats	514 895-8352	georges.desplats@videotron.ca
----------------------------	----------	------------------	--------------	-------------------------------

PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES, FORMATION)

PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
------------	------------	---------------	--------------	-----------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Espace Concept Design	Provincial	Isabelle Comby	514 931-4544	icomby@espaceconcept.ca
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetreteuche.com
MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
RSB Construction	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com

SÉCURITÉ (CAMÉRAS VIDÉO - SYSTÈME D'ALARME)

Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
Protection Incendie Roberts Ltée	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroberts.ca
		Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroberts.ca

SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou	450 689-3170	constantina.ioannou@scotiabank.com
---------------	------------	---------------------	--------------	------------------------------------

SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexetek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connexetek.ca
-----------------	------------	--------------------	--------------	--------------------

SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION

Tandem / Miro, Multiservice après sinistre	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupepiro.com
RSB-Spécialistes après sinistre	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com

SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
-------------	------------	--	--------------	------------------------

STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE

Solution Acces Park	Montréal	Isabelle Gagnon	514 378-8861	igagnon@accspark.com
---------------------	----------	-----------------	--------------	----------------------

SYSTÈMES D'ALARME (CARTE D'ACCÈS - CAMÉRAS - INTERCOM)

Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroberts.ca
		Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroberts.ca
Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca

TOITURES

Alliance Toiture	Montréal	Sylvain Leclerc	450 678-2562	sylvain.leclerc@toiturecouture.com
		Richard Bédard	450 678-2562	richard.bedard@toiturecouture.com
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Mathieu Joubert	450 430-7900	mjoubert@jraymond.ca
		Érick Legault	450 430-7900	elegault@jraymond.ca
Toiture Fusion	Montréal	Mathieu Leroux	450 275-3744	mathieu@toiturefusion.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)

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

Le forfait bronze vous offre les avantages suivants :

- Membre fournisseur de la Fédération des Copropriétaires du Québec (FCQ), de CondoConseils et du réseau de sites Internet CondoRéseau pour les syndicats de copropriété
- Inscription au bottin des fournisseurs :
 - Magazine Copropriété Plus
 - Sites CondoRéseau (+ 500 sites personnalisés des syndicats)
 - Site CondoMarketing
 - Site de la FCQ
- Participation gratuite aux cours de formation et aux Soirées du Condo
- Priorité de réservation pour :
 - Le Colloque annuel de la copropriété
 - Les Condos Week-end
 - La Classique de golf de la copropriété
 - Placement publicitaire dans le magazine Copropriété Plus

Coût annuel :

495 \$ + taxes

**Magazine
Copropriété Plus
et infolettres
+ de 100 000
copropriétaires**

**+ de 3 000
syndicats**

Pour tout renseignement, concernant nos forfaits offerts, contacter Marie-Andrée Lambert au **514 397-2163** ou par courriel : malambert@condomarketing.ca