

# Copropriété,

| Hiver 2018 |

**Guy Thouin**  
Président et éditeur



Le défi de la recharge  
en copropriété divise :  
que faire pour que  
le courant passe

Les vices cachés  
en copropriété divise

Copropriété  
Jardins de Savoie  
Boucherville

Des changements importants  
à venir en assurance des  
copropriétés

# Copropriété

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert,  
vice-présidente et directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus  
Bureau d'assurance du Canada, BAC  
David Boily, Air Élite  
Cathy Gagné, Finitec / AcoustiTECH  
Charles D. Parent, H2prO  
Équipe HydroSolution  
François Carmichael, Jan-Pro du Québec  
Jan-Michaël Proulx, MonPeintre.ca  
Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes Inc.  
Jean-François Ouellet, Groupe Actium Inc.  
Luc Brochu, Belimo Canada  
Michèle Bérard, Présidente du CA de Place Simpons  
Michel LeBlanc, LK Toitures  
Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction Inc.  
Nicolas Desjardins, Béton Surface  
Pascal Hogue, Toiture PME inc.  
René Normand, Drakkar international  
Sylvain Bruneau, MaitreTraceur.com

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Bruno Bourdelin, Fiset Légal  
Me Jonathan Vallières, Consilium  
Me Mélanie Hamel, Notaire (LLB, DDN)  
Me Miriam Robitaille, Langlois avocats  
Me Simon Brière, ksa, avocats  
Me Stefania Chianetta, Chianetta avocats  
Me Stéphanie Fortier-Dumais , Langlois avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| Mot de l'éditeur .....   | 3         |
| Mot de la DG .....   | 4         |
| Le défi de la recharge en copropriété divise :<br>que faire pour que le courant passe .....                        | 6 à 8     |
| Type de plancher vs membrane acoustique .....  | 9         |
| Les vices cachés en copropriété divise .....   | 11 à 15   |
| CondoLys 2018 .....  | 16        |
| Condos Week-end, HydroSolution .....   | 17        |
| Vous nous avez écrit .....   | 18        |
| Des changements importants<br>à venir en assurance des copropriétés .....  | 19-20     |
| Un cancer dans la ville .....  | 22- 23    |
| Projet de loi 150 : adoption reportée en 2018 .....  | 24 à 33   |
| Distinction entre les pouvoirs du conseil d'administration<br>et ceux de l'assemblée des copropriétaires .....     | 35-36     |
| L'hypothèque légale et l'immeuble détenu<br>en copropriété : faisons le point .....                                | 38-39     |
| Le savoir-vivre en copropriété<br>se marie-t-il avec la période des fêtes ? .....                                  | 41        |
| Temps de reconstruction après un sinistre .....  | 42        |
| Colloque annuel de la copropriété 2017 .....   | 43 à 45   |
| Amende pour sous-location illégale : attention à<br>l'opposabilité du règlement de l'immeuble au locataire ! ..... | 46        |
| Le bonheur est dans les biens transportés .....  | 48        |
| Agenda, événements de la copropriété .....   | 50 à 54   |
| CondoConseils, les avantages d'être membre .....   | 56-57     |
| Consommation d'énergie contrôlée ! .....   | 59-60     |
| Absence prolongée en hiver !<br>Qu'adviennent-il de notre chauffe-eau ? .....                                      | 62-63     |
| Pourquoi mon toit coule ? .....  | 64-65     |
| Ils disent... ne pas vouloir nous connaître ! .....  | 68-69     |
| Pourquoi faire l'entretien de ses équipements à gaz naturel ? ....   | 71-72     |
| Doit-on protéger le béton du stationnement intérieur ? .....   | 74-75     |
| La toiture idéale pour un espace commercial .....  | 77-78     |
| Lignes de stationnement en blanc ou en jaune ? .....   | 80        |
| Pièges à éviter pour le nettoyage de vos tapis .....   | 82-83     |
| Message important aux administrateurs<br>et usagers des sites Internet CondoRéseau du Québec .....                 | 84        |
| Les conduits d'évacuation des sécheuses<br>sont toujours d'actualité ! .....                                       | 86-87     |
| Un expert pour éviter les eaux troubles ! .....  | 89        |
| L'entretien des surfaces peintes des corridors<br>de nos copropriétés .....  | 92-93     |
| La gestion de copropriété bien représentée<br>par UniCondo .....   | 95 à 97   |
| Eight Common Cleaning Mistakes that<br>Can Kill the Life of Your Carpet .....                                      | 99-100    |
| ÉconoRéseau - programme d'escomptes .....  | 101-102   |
| Conseillers juridiques .....   | 105 à 108 |
| Copropriété Jardin de Savoie, Boucherville .....   | 110 à 112 |
| Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités .....   | 113 à 127 |

# Mot de l'éditeur

En ce début d'année 2018, je vous souhaite mes meilleurs vœux pour l'année qui s'amorce.

L'année 2017 fût sans contredit la meilleure année de notre histoire, et ce, à tous les points de vue. Je tiens donc à vous remercier personnellement pour votre présence et votre participation toujours grandissante à nos événements. Vos mots de félicitations et d'encouragement sont reçus avec plaisir et humilité. Plus que jamais, notre devise PLUS, TOUJOURS PLUS! nous amène à nous dépasser et à vous offrir des services et des événements de très haute qualité.

## PRIX CONDOLYS 2018 ET PROGRAMMES D'EXCELLENCE EN COPROPRIÉTÉ

La remise des prix CONDOLYS 2018 aura lieu lors de l'événement Condo Weekend à Laval le samedi 28 avril prochain. Vous devez soumettre la candidature de votre syndicat avant le **1<sup>er</sup> mars 2018**. Tous les détails sont disponibles sur notre site Internet et la participation est gratuite.

Pour ce qui est des Programmes d'excellence en copropriété (PEC), nous continuons leur déploiement à travers toute la province puisque nous avons regroupé les dix-sept régions administratives du Québec en cinq super grandes régions, soit Montréal, Laval, l'Outaouais, l'Estrie ainsi que la Mauricie et le Centre-du-Québec. Grâce aux PEC, nous rejoignons maintenant plus de 3 500 syndicats de copropriété!

## ÉVÉNEMENTS ET FORMATIONS

Lors de l'édition 2017 du Colloque annuel de la copropriété, près de 300 participants ont grandement apprécié les conférences présentées dans le cadre de cet événement. Le calendrier 2018 des Événements et des Formations est disponible sur notre site Internet au [www.condomarketing.ca](http://www.condomarketing.ca) et l'inscription est toujours gratuite au [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca). Entre autres, nous serons à Gatineau le samedi 14 avril et à Québec le samedi 20 octobre 2018. Au total, nous vous offrons neuf formations et cinq événements afin d'améliorer vos connaissances et vos habiletés de gestion. Nous sommes déjà au travail pour les événements de 2019 et 2020 et nous irons visiter les villes de Sherbrooke, Trois-Rivières et Drummondville.

## NOUVEAUTÉS

Au cours des derniers mois, nous avons conclu de nouveaux partenariats avec Rona et l'Université McGill. Nous leur souhaitons la bienvenue et les remercions pour leur confiance. De plus, nous poursuivons l'amélioration des sites CondoRéseau afin que, plus que jamais, vous puissiez utiliser sans frais un outil de communication puissant vous permettant de maintenir votre registre à jour tout en communiquant rapidement avec l'ensemble de vos copropriétaires.



Guy Thouin  
Président et éditeur

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

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

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

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

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



# Mot de la DG

Pour 2018, nous vous avons concocté un total de quatorze (14) formations et événements à l'échelle provinciale. Nous espérons que vous assisterez en grand nombre à toutes ces belles activités gratuites et nous vous encourageons à vous inscrire dès maintenant en vous rendant au [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca).

## ÉVÉNEMENTS CONDOWEEKEND 2018

Pour la première fois, nous tiendrons un événement CondoWeekEnd à Gatineau le samedi 14 avril 2018 à l'hôtel Quality Inn. De son côté, l'événement CondoWeekend de Montréal se tiendra au Château Royal de Laval le samedi 28 avril prochain. Le thème portera sur les assurances et la gestion des sinistres. Finalement, le troisième événement CondoWeekend aura lieu à l'hôtel Québec à Québec le samedi 20 octobre 2018. Il portera sur la gérance et les charges communes.

## CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ

La Classique se tiendra cette année le lundi 13 août et les administrateurs de syndicats de copropriété membres peuvent y participer tout à fait gratuitement. C'est une occasion à ne pas manquer pour profiter d'un magnifique parcours de golf tout en faisant du réseautage avec nos fournisseurs de même que d'autres administrateurs venus des quatre coins du Québec. Vous pouvez vous inscrire immédiatement au [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca).

## COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

En 2018, notre colloque aura lieu le samedi 3 novembre au Château Royal à Laval et il traitera de la déclaration de copropriété ainsi que des assemblées de copropriétaires.

## FORMATIONS 2018

Nos neuf cours de formation, offerts sans frais, continue de connaître une belle popularité et nous vous conseillons vivement de réserver vos places au [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca) pour ne pas être déçu puisque les places sont limitées afin d'offrir aux participants le meilleur environnement possible.



Bonne année 2018!

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale



Ensemble, réalisons vos  
projets en copropriété!



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



Régions desservies :

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



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

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



# Le défi de la recharge en copropriété divise : que faire pour que le courant passe...



Par Jean-François Lavigne

Architecte OAQ PA LEED

Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

jf.lavigne@zaratelavigne.com

**Vous habitez un immeuble en copropriété qui comporte un stationnement intérieur ou extérieur et des copropriétaires se sont porté acquéreurs de véhicules électriques ou hybrides branchables. Ils veulent faire installer des bornes de recharge privées. Avant toute prise de décision, il est important de procéder à une réflexion sur la faisabilité de la mise en place de bornes électriques.**

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



Pictogramme officiel d'un véhicule électrique au Québec

## Le « droit à la prise ».

En France, depuis le 1er novembre 2014, un décret gouvernemental reconnaît aux copropriétaires ou locataires d'un logement en copropriété le droit de demander que leur case de stationnement privative soit équipée d'un point de charge avec système de facturation individuelle.

La loi va même plus loin en obligeant l'installation de précâblage dans les immeubles neufs. Au Québec, on est encore

bien loin d'être aussi avancés... Et pourtant, les véhicules électriques sont déjà parmi nous et leur autonomie augmente à chaque génération (par exemple la Chevrolet Bolt avec 330 km d'autonomie annoncée, la Hyundai Ioniq avec 200 km, et la Nissan Leaf avec 172 km).

Les systèmes disponibles en Amérique du nord, sont assez normalisés pour que l'installation technique soit relativement facile à comprendre. Mais le véritable défi réside plutôt dans la gestion de la perception de l'ensemble des copropriétaires concernés quant à de telles installations et dans la gestion des frais de facturation...

## Quel système adopter ?

Les principaux manufacturiers et produits sur le marché sont AddÉnergie (Flo), Elmec (EVduty), compagnies québécoises, ainsi que Siemens (Versicharge) et Leviton (Evr-Green). Les critères de choix pour un système de bornes devraient être l'ergonomie et leur durabilité, le cout initial et la facilité d'utilisation et de gestion de la facturation, sans oublier la qualité de l'assistance technique du manufacturier.

Si des modifications aux branchements principaux ou l'installation de contrôleurs s'avéraient nécessaires, il faudra prévoir des honoraires de conception par un ingénieur en électricité, membre de l'OIQ. Quant aux frais de l'installation physique, la pose par un électricien qualifié membre de la CMEQ et possédant de l'expérience avec de telles installations est un incontournable.

En Amérique du nord, le connecteur mobile des véhicules électriques est normalisé (SAEJ1772) depuis 2010, ce qui simplifie la vie : tout véhicule électrique acheté ici pourra être raccordé à tous les types de borne de recharge (même une Tesla avec adaptateur).



## Quel type de recharge utiliser ?

La plupart des véhicules électriques possèdent un chargeur embarqué de « Niveau 1 ». Ce type de recharge fonctionne sous 120 volts de tension est moins recommandée car elle allonge globalement le temps de recharge (jusqu'à 12 à 16 heures pour un véhicule entièrement électrique). Mais ce type possède un avantage, celui de ne nécessiter qu'une prise de courant normale, parfois déjà fournie au copropriétaire à proximité de sa case de stationnement.

Pour accélérer la recharge, la plupart des systèmes proposent une recharge de « Niveau 2 » sous tension de 240 volts monophasée pour une recharge relativement rapide (3 à 4 heures toujours pour un véhicule entièrement électrique).

La borne de recharge de niveau 2 peut être branchée avec une fiche dans une prise murale 240 volts de type 6-50P ou 14-50P ou être raccordée directement à un panneau de distribution avec circuit distinct. C'est ici que ça se corse....

Quant à la recharge rapide (400 volts ou plus) elle n'est disponible que sur le « Circuit électrique » du Québec, dans les réseaux de recharge publics seulement.

## A quelle source d'alimentation électrique se raccorder ?

Examinons ici deux cas distincts.

Dans le cas d'une copropriété dont la case de stationnement est située entièrement dans la partie privative (par exemple dans une maison en rangée), l'alimentation électrique de la borne de recharge pourra être reliée au panneau de distribution de la maison, ce qui rend l'installation similaire à celle d'une maison unifamiliale.

Dans le cas d'une copropriété dont la case de stationnement est située dans le garage commun d'un immeuble en copropriété et dont le copropriétaire possède sa case de stationnement, celui-ci doit convenir avec le syndicat d'un emplacement adéquat pour l'installation de la borne de recharge.

L'alimentation de cette borne peut provenir du circuit du compteur électrique privatif du copropriétaire ou du compteur partagé desservant les aires communes de l'immeuble en copropriété.

Il est souvent impossible de raccorder électriquement à la tension 240 volts une borne de recharge au panneau de distribution individuel du copropriétaire, généralement situé dans l'unité de copropriété.

Il peut s'avérer plus facile et moins coûteux de raccorder des bornes de recharge à un panneau de service commun situé dans la salle électrique du garage. Ce faisant, vous devrez mettre en place un système de bornes privées payantes. Un tel système, permet à un copropriétaire de brancher son véhicule au moyen d'une carte à puce ou d'une application mobile qui reconnaît l'usager et le véhicule. Les frais sont ensuite perçus sur la carte de crédit de l'usager par la compagnie installatrice, qui retournera le montant, déduit d'un frais d'administration, au Syndicat.

Une autre solution plus « low-tech » consiste à alimenter la borne à partir d'un circuit dans le panneau commun mais en le munissant d'un compteur distinct : économique, mais vous aurez à faire des calculs ! De toutes manières, le principe est simple afin de préserver l'équité entre les copropriétaires : il faut facturer à l'automobiliste électrique les kW qu'il utilise. Ainsi le principe de l'utilisateur-payeur facilite l'implantation du système.

Si vous optez pour l'alimentation des bornes à partir du service commun, il faudra vérifier si la capacité est suffisante pour le nombre de bornes désirées en tenant compte de l'expansion future. Autrement, il peut s'avérer nécessaire de modifier la capacité du service commun et vous devrez faire concevoir des modifications au branchement principal par un ingénieur en électricité.

De manière générale, il sera plus économique de procéder au raccord des nouvelles bornes de type 2 au panneau de service commun plutôt que d'effectuer le raccord des bornes au circuit individuel du copropriétaire en amont de son compteur. Il existe également des contrôleurs qui permettent de moduler l'heure et l'intensité de la recharge entre les bornes installées. Ce type de contrôleur peut permettre d'alimenter les bornes sans nécessairement grossir la capacité du branchement de service commun.

De plus, la plupart des bornes elles-mêmes sont pourvues de sélecteur d'intensité de la recharge, ce qui permet une flexibilité supplémentaire.



Exemple de borne murale sur mur de béton

### Bornes murales ou bornes sur pied ?

Le choix d'un type de borne de recharge murale ou sur piédestal dépend de plusieurs facteurs. Si l'espace des cases de stationnement est limité, nous ne voudrez pas réduire les dimensions de celui-ci en implantant des bornes sur pied comme celles utilisées à l'extérieur. Le mur d'appui est-il compatible avec des installations murales ?

### Les normes d'accessibilité s'appliquent

De plus, dans toute installation de bornes de recharge, il ne faut pas négliger de se conformer aux dispositions de la section 3.8.2.2 des normes de conception sans obstacle énoncées dans le Code de construction du Québec, chapitre I – Bâtiment.

### Quel sera l'impact sur le compte d'électricité ?

Dans le cas d'une installation telle qu'un immeuble d'habitation en copropriété où le mesurage de l'électricité est collectif (tarif DM de l'Hydro), il est peu probable que la consommation d'une borne de recharge de niveau 2 entraîne une augmentation des coûts liés à la puissance maximale appelée.

### Et pour que le courant passe...

En attendant le « droit la prise », il y de plus en plus d'intérêt pour les véhicules électriques. Une consultation non contrainte sur le sujet pourrait vous éclairer sur l'opinion et les attentes de vos copropriétaires.

Si vous voulez que le courant passe entre les copropriétaires, et que ceux-ci fassent un choix éclairé lors d'un projet d'installation de bornes de recharges privées, il faudra leur présenter un projet bien structuré et viable économiquement.

De plus, une aide financière est offerte par le Programme d'électrification des transports, qui peut s'élever jusqu'à 600 \$ sur une installation de borne de recharge résidentielle.

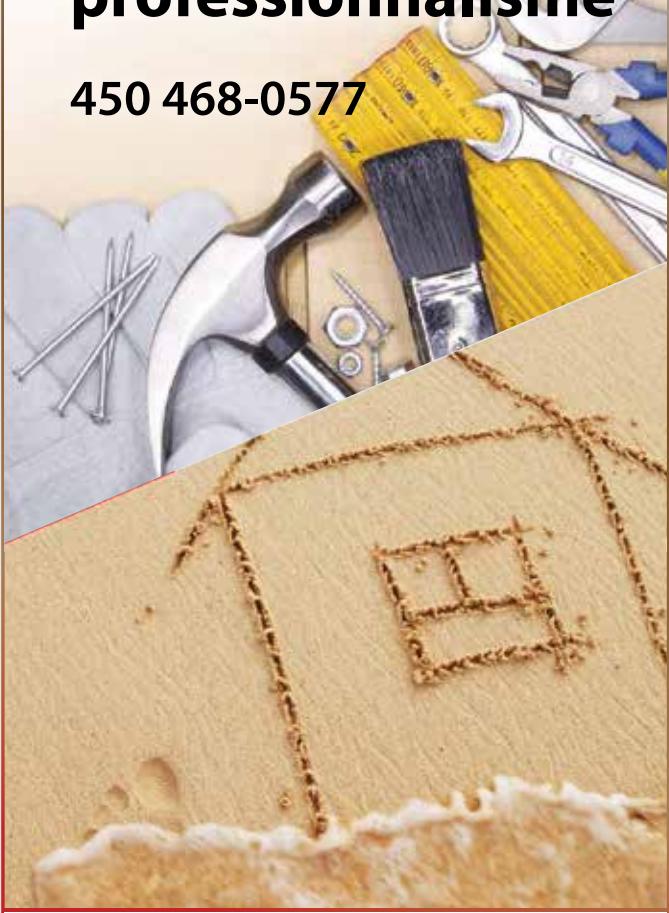
Bonne réflexion ! ☺

Services  
après sinistre

# Construction et rénovation

## Engagement et professionnalisme

450 468-0577



# Type de plancher vs membrane acoustique



Par Cathy Gagné  
Finitec / AcoustiTECH

Avant de choisir une membrane acoustique de plancher, que ce soit pour une nouvelle construction ou une rénovation, il est important de déterminer d'abord quel plancher sera installé par-dessus afin de mener à bien votre projet. Dans le cas d'un besoin en insonorisation en condominium, vous devez vérifier les recommandations acoustiques de votre immeuble.



D'abord, un critère extrêmement important dans le choix d'une membrane acoustique pour planchers, outre le rendement acoustique, est la performance mécanique. Il faut s'assurer que le produit satisfait les critères mécaniques (épaisseur, densité, cohésion interne) du revêtement de sol choisi. Trop souvent, cet aspect est négligé par les consommateurs, alors qu'il est tout aussi important que la performance acoustique. Négliger cet aspect dans le choix de votre membrane acoustique peut mener à des problèmes coûteux, mais malheureusement fréquents, tels qu'une déformation, des craquelures ou un soulèvement du revêtement de sol, potentiellement jumelé à la non-applicabilité de la garantie de son fabricant.

Aussi, il est important de connaître le type d'installation de plancher qui sera réalisé : bois d'ingénierie collé ou flottant, bois franc cloué, vinyle, céramique, etc. Cette information vous orientera déjà vers une catégorie de membranes acoustiques plus appropriées à votre immeuble. À défaut, vous pourriez opter pour une membrane trop épaisse ou trop molle, ou dont la force mécanique ne suffit pas à retenir les mouvements du revêtement de sol causés par des variations normales du taux d'humidité ambiant.

Il est donc primordial de s'assurer de la compatibilité de la membrane acoustique avec le revêtement de sol que vous avez choisi. À titre d'exemple, si vous optez pour un revêtement de sol en bois installé de façon collée, la force mécanique de la membrane s'avère un critère décisif, puisque c'est précisément cet aspect de la membrane qui déterminera sa capacité à retenir votre revêtement de sol contre les mouvements induits par les variations normales du taux d'humidité ambiant, qui font dilater ou contracter les planches de bois.

---

Il n'existe pas de revêtement de sol idéal. Chaque plancher a ses avantages et ses inconvénients. Bien choisir le revêtement de sol qui convient à votre besoin et la solution acoustique appropriée à ce choix vous assurera un confort acoustique accru.

---

AcoustiTECH offre une vaste gamme de membranes acoustiques pour les installations collées ou flottantes répondant aux exigences des manufacturiers de planchers de bois franc, d'ingénierie, laminés, de vinyle ou de céramique. ○



## Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

### Une offre unique !

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

**Appelez-nous !**



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

**450 471 8804**

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

**intact**  
ASSURANCE

Repartez du bon pied.

# Les vices cachés en copropriété divise



Par Me Bruno Bourdelin  
Fiset Légal



## INTRODUCTION

La diversité de recours offerts aux copropriétaires et au syndicat de copropriété peut s'avérer troublante lorsqu'il s'agit de faire un choix : recours en vices cachés, malfaçons, en garantie pour perte de l'ouvrage, recours contractuel et recours fondés sur le plan de garantie constituent l'éventail de possibilités parmi lesquels ils doivent naviguer afin de faire valoir leurs droits.

Chaque type de recours comporte des différentes inhérentes selon le type de déficiences en jeu, la partie de l'immeuble qu'elle touche, les délais applicables, les jeux de présomptions, les personnes pouvant être tenues responsables, etc.

Quoique le présent texte ne constitue pas une analyse exhaustive, nous espérons apporter au lecteur les distinctions nécessaires à sa compréhension dans ce volet qui s'arrêtera sur la question des vices cachés.

## 1. QU'EST-CE QU'UN VICE CACHÉ?

La définition de vice caché se trouve à l'article 1726 du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») :

*Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

*Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.*

La jurisprudence et la littérature juridique en matière de vices cachés sont nombreux car la caractérisation d'un vice caché est complexe.

Le principal problème pour l'acheteur qui découvre une défectuosité revient à prouver les critères suffisants qui vont lui donner droit à la compensation à laquelle il a droit.

### 2. Les composantes du recours en vices cachés :

#### a) *L'objet de la garantie : le « bien et ses accessoires » :*

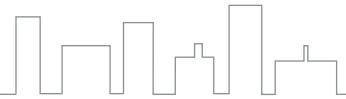
À la lecture de l'article 1726 C.c.Q., on constate que la garantie vise le « bien et ses accessoires ».

Le bien vendu en matière de copropriété divise constitue la fraction de copropriété : la propriété d'une ou plusieurs parties privatives dans l'immeuble, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant;

Les accessoires du bien vendu en matière de copropriété sont notamment les droits et servitudes se rattachant à l'immeuble. Il peut s'agir par exemple d'une servitude d'accès au profit de sa copropriété vis-à-vis de l'immeuble voisin pour accéder à une cour, à la piscine, au stationnement, à un passage, à la salle de sport, à la salle de réception, etc.

#### b) *La présence du vice s'évalue « lors de la vente » :*

L'acheteur doit prouver que le vice était présent au moment de la vente. La vente s'effectue lors de la signature de l'acte de vente, ce qu'il faut différencier de la date de signature de la promesse d'achat. Aussi, un vice présent seulement après la vente n'ouvre pas droit à la garantie. Il faut toutefois distinguer la présence du vice et sa manifestation. Un vice peut être présent avant la vente mais ne se manifester qu'après celle-ci.



### c) Un vice devant être « caché » :

Cela signifie que le vice est inconnu de l'acheteur au moment de la vente. Le vendeur ne sera donc pas tenu de garantir le vice que l'acheteur connaît ou qu'il pouvait connaître. Il s'agit généralement du nœud du litige dans les affaires de vices cachés, à savoir si le vice n'était pas caché.

Pour déterminer si le vice doit être considéré comme étant caché, il n'est pas suffisant de dire qu'on ne l'a simplement pas vu. Il faudra comparer le comportement de l'acheteur et de son inspecteur préachat (considéré comme étant les yeux de l'acheteur lorsqu'il y fait appel), le cas échéant, lors de l'inspection de la bâtie, par rapport au comportement qu'aurait adopté un acheteur prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Quelques principes généraux :

- Un vice pourtant normalement reconnu comme apparent a aussi été reconnu par les tribunaux comme étant caché en raison du comportement du vendeur qui a induit l'acheteur en erreur dans sa déclaration.
- Le vice qui ne pouvait être découvert que par excavation ou démolition est considéré comme caché.
- Un état d'humidité excessive et la présence de moisissures rendront le vice apparent si ces éléments pouvaient être constatés par un examen visuel car ils constituent un indice de vice;
- Lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur doit faire appel à un expert et s'il est aidé d'un inspecteur préachat, celui-ci doit lever un drapeau et le référer à un expert.

### d) Un vice devant être « grave » :

Le vice doit être si « grave » qu'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité qu'il ne l'aurait pas acheté à si haut prix : l'exemple le plus frappant est que l'immeuble est rendu inhabitable en raison du vice, ou encore qu'il trouble la jouissance du bien.

Dans un immeuble, une poignée de porte manquante ne possède pas l'élément de gravité suffisant du vice. Aussi, il a été reconnu que la seule présence d'un contaminant comme la MIUF ou le Radon ne rend pas nécessairement un immeuble inhabitable à moins d'en fournir la preuve.

## 3. Les délais

Le délai de prescription pour l'entreprise d'un recours est de trois ans depuis la découverte du vice et ce, quelle que soit la date de construction de l'immeuble (appelée généralement la fin des travaux).

L'acheteur qui découvre le vice doit toutefois le dénoncer dans un délai raisonnable depuis la découverte, celui-ci étant généralement établi à environ 6 mois selon la jurisprudence (1739 C.c.Q.), quoique cela dépende des faits du dossier.

## 4. Le recours contre le vendeur professionnel

Advenant que le vendeur se qualifie comme vendeur professionnel (personne qui a pour occupation habituelle la vente de biens<sup>1</sup>), tel que ce sera souvent le cas du promoteur immobilier qui vend un projet sur plans, l'acheteur profitera de certaines présomptions et restrictions à son avantage :

- a. En plus de la restitution du prix à laquelle tout vendeur serait tenu, le vendeur professionnel sera tenu de réparer le préjudice subi par l'acheteur, soit les dommages et intérêts dont notamment les troubles et inconvénients (1728 C.c.Q.);
- b. Présomption de l'existence du vice au moment de la vente (1729 C.c.Q.);
- c. Le vendeur professionnel ne peut pas vendre un bien aux risques et périls de l'acheteur (1733 C.c.Q.);
- d. Le vendeur professionnel ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive s'il connaît ou ne pouvait ignorer le vice (1739 C.c.Q.).

Le recours en vices cachés étant fondé sur le contrat de vente, c'est le vendeur qui sera tenu responsable. Toutefois, le recours pourra aussi toucher le fabricant, le distributeur et/ou fournisseur dont le grossiste et l'importateur du bien défectueux (1730 C.c.Q.). Cet article peut s'avérer utile lorsque c'est un élément spécifique du bien vendu qui est défectueux, par opposition à une mauvaise méthode d'installation. On peut prendre l'exemple de fenêtres viciées qui ont été incorporées à l'immeuble.

<sup>1</sup> Commentaires du ministre de la Justice dans ses commentaires sous l'article 1729 C.c.Q.



McGill

École  
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR.



# J'ai osé

## viser plus haut.

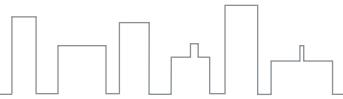
Cours à venir cet hiver :

**Gestion technique du  
bâtiment de la copropriété**

**Gestion de la vie  
quotidienne d'une  
copropriété**

**Étudiez toutes  
les possibilités.**

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



## 5. Certains défis spécifiques du recours en vices cachés en contexte de copropriété divise

Nous l'avons vu, tout acheteur, a le devoir de se comporter de manière prudente et diligente, ce qui implique qu'il inspecte le bien vendu ou qu'il se fasse aider par une personne compétente pour le faire.

Le critère de comportement prudent et diligent de l'acheteur en matière de copropriété va varier selon une foule de critères : taille de l'immeuble et de ses parties communes, achat sur plans ou d'un immeuble revendu, âge de l'immeuble, état de l'immeuble, informations contenues au registre du syndicat, etc.

En effet, rappelons que l'acheteur n'acquiert pas seulement sa partie privative mais aussi une quote-part dans les parties communes. L'acheteur qui ne se soucie que de l'état de sa partie privative sera donc mal avisé et risque de ne pas être reconnu comme acheteur prudent et diligent advenant qu'un vice affectant les parties communes de l'immeuble soit découvert ultérieurement, en résultant ainsi le rejet de son recours.

Selon qu'une partie privative ou une partie commune est affectée, les tribunaux ont tenu des positions parfois contradictoires quant à savoir qui du copropriétaire ou du syndicat possédait l'intérêt juridique (c'est-à-dire à qui revenait le droit de poursuivre). L'article 1080 C.c.Q. établit les lignes directrices en la matière :

*Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernant les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.*

*Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.*

### a) Parties privatives

Advenant un vice affectant la partie privative d'un copropriétaire, le principe est que c'est au copropriétaire que revient l'intérêt juridique d'intenter son recours. Son syndicat de co-

propriété pourra toutefois entreprendre un recours affectant la partie privative à la condition d'avoir obtenu l'autorisation du copropriétaire concerné.

Un syndicat pourrait vouloir prendre recours à la place du copropriétaire lorsqu'il s'agit de veiller à la protection et à la représentation des intérêts communs des copropriétaires. Pensons notamment au vice affectant un certain nombre de parties privatives dans l'immeuble, plutôt que de laisser chaque copropriétaire entreprendre son propre recours. Le syndicat pourrait plutôt décider de le prendre pour eux, pourvu qu'il ait obtenu les autorisations des copropriétaires concernés.

#### b) Parties communes

C'est en regard des vices affectant les parties communes qu'il a existé une certaine confusion quant à l'existence possible d'un intérêt légal du copropriétaire vis-à-vis du syndicat.

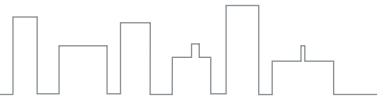
Quoiqu'il ne fasse aucun doute que le syndicat ait l'intérêt requis afin de poursuivre pour le vice affectant les parties communes de l'immeuble en raison de son devoir général de conservation de l'immeuble, d'entretien et d'administration des parties communes, de sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun (article 1039 du C.c.Q.), le doute résidait plutôt dans la possible existence de l'intérêt du copropriétaire.

Dans le jugement Lalonde c. 9232-6941 Québec Inc., la Cour du Québec a confirmé que le copropriétaire avait lui aussi un intérêt juridique à poursuivre en regard du vice affectant les parties communes de l'immeuble, et ceci sans même devoir démontrer que le vice aux parties communes affecte sa partie privative.

Le copropriétaire qui poursuit son vendeur pour vices cachés aux parties communes lui réclamera donc sa quote-part pour le coût des travaux correctifs nécessaires à la réparation, le tout après que les copropriétaires aient été consultés sur le budget incluant le coût des travaux correctifs.

Une question additionnelle se pose quant à savoir quelle est la norme de l'acheteur prudent et diligent en contexte de copropriété. À cette question, la Cour du Québec a déterminé

<sup>2</sup> Lapierre c. Godfroy, 2012 QCCQ 13716, petites créances



que l'examen doit être plus élaboré que la simple visite de l'unité privative que l'acheteur se propose d'acheter<sup>2</sup>. Cela indique qu'il doit se soucier de l'état des parties communes de l'immeuble.

Nous soumettons toutefois que le comportement de l'acheteur prudent et diligent qui achète une copropriété dans un immeuble de 3 fractions sera, selon nous, fort différent de celui qui achète dans un immeuble de 200 fractions, et qu'il ne serait pas raisonnable de requérir de la part de ce dernier une inspection de la totalité de l'immeuble alors qu'il pourra être tenu de le faire dans le premier cas.

À tous égards, quelle que soit la taille de l'immeuble l'acheteur a un devoir de demander et consulter les documents détenus au registre de la copropriété sur plusieurs années, dont notamment les : budgets, procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires, plans et devis de l'immeuble, rapports de maintenance des composantes de l'immeuble, plans préventifs d'entretien, expertises, estimés des coûts des travaux, appels d'offres, soumissions reçues, etc.

Notons que ce n'est pas parce que l'acheteur s'est fondé sur les documents indiqués dans un formulaire de promesse d'achat que cela démontre qu'il s'est nécessairement comporté en acheteur prudent et diligent. Prenons l'exemple de l'acheteur qui analyse les documents reçus et qui y constate une information possiblement pertinente, faisant référence à un autre document qui ne lui a pas été transmis, sans demander à consulter ce document. Cet acheteur pourrait être reconnu comme n'ayant pas été suffisamment diligent et voir son recours rejeter puisque le vice aurait été autrement pu être connu de lui s'il avait effectué les consultations requises.

### c) Quelques réflexions de procédure

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le seul de recours à la division des petites créances est passé de 7 000 \$ à 15 000 \$. Ainsi, toute personne physique ou personne morale, société ou association ayant au plus 10 employés peuvent y prendre un recours afin de faire valoir sa réclamation portant sur une créance d'au plus 15 000 \$.

L'avantage de la division des petites créances est que les avocats ne peuvent pas y représenter les parties, sauf certaines exceptions, permettant ainsi aux parties de conserver une certaine proportionnalité des coûts vis-à-vis des sommes en jeu.

Notamment, le copropriétaire pourra ainsi prendre son recours à la division des petites créances pour le vice affectant sa partie privative pourvu que la réclamation ne dépasse pas 15 000 \$ ou qu'il accepte de la diminuer afin de se qualifier. Aussi, le syndicat pourra prendre son recours pour le vice affectant les parties communes selon les mêmes conditions.

Finalement, et compte tenu de l'intérêt juridique qui fut reconnu aux copropriétaires, à hauteur de leurs quotes-parts, pour le coût des réparations aux parties communes de l'immeuble, nous sommes d'opinion que chaque copropriétaire peut prendre un recours distinct en vices cachés. Ils pourraient ensuite se prévaloir de l'article 539 du Code de procédure civile (C.p.c.) pour demander la jonction des demandes ou, à défaut, demander qu'elles soient entendues à la suite les unes des autres pour éviter notamment un dédoublement de la preuve, dont la preuve d'experts, mais aussi le risque de jugement contradictoire.

À noter qu'en dépit du fait que la représentation en Cour par un avocat ne soit pas autorisée à la division des petites créances, les copropriétaires et syndicats de copropriété auront tout avantage à consulter un juriste afin de préparer leurs recours et maximiser les chances de succès. Exceptionnellement, la représentation des parties par avocat pourra même être autorisée lorsque la cause soulève des questions complexes (542 C.p.c.).

## CONCLUSION

Nous l'avons vu, la question des vices cachés en copropriété revêt un degré additionnel de complexité. Elle peut aussi offrir des opportunités aux copropriétaires afin de faire valoir leurs droits lorsque la question s'y prête. Le recours en vices cachés n'est toutefois pas toujours nécessairement le plus avantageux pour une foule de raisons, dont celui des présomptions parfois plus avantageuses qu'offrent les autres types de recours, tel que nous le verrons dans un prochain article. ○



**CondoLys**

*Un rendez-vous  
incontournable le  
18 avril 2018 !*

La remise des prix  
**CondoLys** est une occasion unique de faire reconnaître l'excellence de la gestion de votre copropriété ainsi que de souligner l'engagement et le dévouement des membres de votre conseil d'administration.

# Concours annuel

Soyez la copropriété de l'année en soumettant votre candidature avant le 1<sup>er</sup> mars 2018



## AVANTAGES À PARTICIPER

- Bénéficier d'une notoriété et d'une reconnaissance auprès du grand public et du milieu des acteurs du marché de la copropriété;
- Profiter d'une visibilité médiatique à la grandeur du Québec;
- Valoriser son syndicat de copropriété et l'ensemble de ses copropriétaires;
- Aucun frais pour participer;
- Jouir d'un endossement d'excellence de ses pairs.

## CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

- Tout syndicat de copropriété du Québec;
- Être en règle auprès du Registraire des entreprises du Québec (REQ);
- Compléter le formulaire de mise en candidature;
- Respecter la date limite du 1er avril 2018 pour transmettre votre candidature.

## CATÉGORIES

- Syndicat de moins de 50 unités;
- Syndicat de 50 à 100 unités;
- Syndicat de plus de 100 unités.

Pour soumettre votre candidature, veuillez compléter le formulaire et le questionnaire de mise en candidature disponibles à [www.institutcopropriete.ca](http://www.institutcopropriete.ca) et les faire parvenir par courrier électronique avant le 1<sup>er</sup> mars 2018 à [info@institutcopropriete.ca](mailto:info@institutcopropriete.ca)



Conférenciers :  
**Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont**



## La gérance - Les charges communes

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



Samedi 14 avril 2018 | 8h30 à 12h00

Endroit - Quality Inn & Suites | 111 rue Bellehumeur, Gatineau



Conférenciers :  
**Patrick Beauvais**, Directeur clientèle,  
Courtier en assurance de dommages  
(BFL CANADA) - Représentant des  
Lloyd's de Londres  
**Patrice Asselin** (Groupe Tandem, services  
après sinistre)  
**Didier Rorive** (Groupe Gesfor,Poirier,Pinchin)



Pour une copropriété  
mieux assurée

## Les assurances et la gestion des sinistres



Samedi 28 avril 2018 | 7h30 à 12h30

Endroit - Château Royal à Laval | 3500, boul. du Souvenir Laval



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

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !

# *Vous nous avez écrit...*



Envoyé : novembre 2017

À : Marie-Andrée Lambert

Objet : Remerciements, Colloque de annuel de la copropriété 2017

Bonjour Marie-Andrée,

Merci infiniment pour la super agréable occasion. Je n'en reviens pas encore mais soyez assurés que j'ai bien l'intention de continuer à vous suivre lors de vos présentations et ce, aussi souvent que possible.

Un gros merci aussi à Guy et à Sylvain.

Pierre Letendre, secrétaire  
SDC 97 Dompierre

Bonjour,

Très bien organisée.  
Fournisseurs et juristes généreux de leur temps.  
Pour moi, ce sera un rendez-vous annuel tant que ce colloque existera.

Merci de nous offrir cette opportunité d'apprendre.

Pierre Lafrance  
Syndicat des copropriétaires du 580 MDS.

Bonjour Mme Lambert,

Le plaisir fut réciproque. Toute notre équipe vous remercie de votre accueil et vous félicite pour la réussite de ce Colloque.

À la prochaine!  
Manon Sénecal

Bonsoir,

Nouvellement élue (18 septembre 2017) au CA du Syndicat 6400 Le Mesnil, c'est avec intérêt que j'ai assisté aux conférences présentées lors de ce premier événement à Québec.

Je suis très satisfaite de cette demi-journée à recevoir de l'information très pertinente. Je tiens à remercier les organisateurs et vous-même de votre présence à Québec.

Sans aucun doute la bonne nouvelle se répandra... et l'année prochaine vous devrez, probablement, changer de salle, car il manquera de places...

Paule-Renée Paquet

Bonjour Marie-Andrée,

Karim m'a dit que l'événement a été un succès. J'aurais vraiment aimé être là. J'aime beaucoup, vraiment beaucoup, ce concept de nous laisser nous installer dans la salle de conférence. Cela nous fait sentir plus comme faisant partie du groupe et nous permet d'établir de très bons rapports avec les participants.

Ne changez pas ça!

Merci encore et bonne semaine,  
Richard





# Des changements importants à venir en assurance des copropriétés

Par le Bureau d'assurance du Canada

Au Québec, plusieurs immeubles en copropriété sont dans un état lamentable, les fonds de prévoyance ne suffisent plus aux travaux d'entretien et les cotisations spéciales se multiplient chez certains. On voit une hausse des sinistres et des réclamations d'assurance, et les primes augmentent.

Tous les intervenants s'entendent sur un point : une réforme de l'encadrement de la copropriété au Québec est nécessaire et urgente.

Le gouvernement semble jusqu'à présent procéder à une réforme en deux volets. Une première réforme législative de l'assurance en copropriété visant à faciliter la souscription et simplifier le règlement des sinistres. Une deuxième réforme législative plus globale visant à améliorer l'état des immeubles et la préservation du parc immobilier, la gestion des copropriétés, et à offrir aux copropriétaires un environnement plus prévisible relativement aux dépenses liées à l'entretien préventif et à la gestion des sinistres.

Le premier volet est en cours et le projet de loi 150, qui contient les changements relatifs à l'assurance des copropriétés, devrait être adopté au printemps 2018. Une consultation a eu lieu à l'automne dernier, avant le dépôt du projet de loi, et a généré de nombreux commentaires et mémoires de la part de différents groupes d'intérêts. Voici quelques sujets abordés par le projet de loi 150 :

**Risques usuels** : Le syndicat a l'obligation de souscrire une assurance afin de protéger l'ensemble de l'immeuble contre

les risques les plus courants. Comme il n'y a pas de définition claire de ce que sont ces risques, le projet de loi propose de les préciser dans un règlement qui sera publié ultérieurement.

**Valeur de reconstruction** : Le projet de loi propose d'utiliser la valeur de reconstruction plutôt que la valeur à neuf pour désigner le montant d'assurance que doit souscrire le syndicat. La valeur de reconstruction est une mesure plus fiable pour éviter que les syndicats ne soient pas sous-assurés en cas de sinistre majeur.

La franchise est une charge commune : Plusieurs syndicats imposent le paiement de la franchise d'assurance au copropriétaire d'où provient le sinistre. Le projet de loi précise que les sommes engagées par le syndicat pour la réparation des dommages à la suite d'un sinistre (la franchise et toute不足 d'assurance) sont des charges communes. Le syndicat conserve cependant le droit de poursuivre les parties responsables.

**Une franchise raisonnable** : Le projet de loi propose que le montant de la franchise d'assurance soit « raisonnable ». Les critères selon lesquels une franchise sera considérée comme raisonnable seront déterminés par règlement. Bien que ceci soit souhaité par de nombreux syndicats, il faut se rappeler que la franchise permet de gérer le montant de la prime d'assurance qui est influencée par le nombre de sinistres d'un immeuble dans les dernières années.

**Constitution d'un fonds d'auto-assurance** : Le gouvernement propose que les syndicats prévoient un montant qui sera provisionné séparément du fonds de prévoyance afin de couvrir la franchise d'assurance en cas de réclamation. La disponibilité rapide de ces fonds permettra, dans certains cas, d'accélérer le début des travaux et la gestion de la réclamation au bénéfice de tous les intervenants.

---

**Limitations au droit de subrogation** : Un des principes généraux en assurance permet à l'assureur de poursuivre l'auteur du préjudice jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées. Le projet de loi prévoit une exception à cette règle en précisant que l'assureur du syndicat ne pourra pas poursuivre un copropriétaire ou un administrateur responsable des dommages sauf dans le cas d'une faute lourde ou intentionnelle.

**Unité de référence** : L'assurance du syndicat couvre les dommages aux espaces communs et aux unités privatives. L'assurance du copropriétaire couvre ses effets personnels, sa responsabilité civile et les dommages aux améliorations qui ont été apportées à son unité. Puisqu'il est souvent difficile d'identifier ce qui constitue une amélioration par rapport à l'unité de référence, le projet de loi propose que le syndicat documente chaque type d'unité de référence afin de pouvoir déterminer (même dans 20 ou 30 ans) ce qui est couvert par l'assurance du syndicat et ce qui est couvert par l'assurance du copropriétaire advenant un sinistre dans la partie privative.

L'industrie de l'assurance de dommages accueille favorablement la majorité des propositions législatives contenues dans le projet de loi et se prononcera de nouveau lorsque seront déposés les règlements précisant notamment les dispositions concernant la franchise, les risques usuels et le fonds d'auto-assurance.

Par ailleurs, dans son document de consultation d'août 2017, le ministère des Finances affirme que les copropriétaires doivent bénéficier de règles claires en matière d'assurance. À cet égard, le BAC maintient que le projet de loi devrait prévoir que les dispositions relatives aux assurances sont d'ordre public, c'est-à-dire que la loi a préséance et que ses dispositions ne peuvent pas être modifiées par la déclaration ou par un règlement de la copropriété. Ceci assurerait un traitement équitable de tous les copropriétaires et l'uniformité des dispositions pour toutes les copropriétés du Québec.

Pour ceux qui sont plutôt préoccupés par l'assurabilité de leur immeuble à la suite de plusieurs réclamations ou par le montant de la prime et de la franchise, c'est dans le deuxième volet de la réforme de la copropriété que le BAC espère que des solutions durables soient adoptées. La prime d'assurance étant le résultat de l'analyse du risque que représente un immeuble, c'est en réduisant le nombre et l'ampleur des sinistres sur plusieurs années qu'on pourra voir la lumière au bout du tunnel.

Ce n'est pas un secret, les causes principales de l'état lamentable de plusieurs immeubles en copropriété au Québec sont

liées à des défaillances dans la qualité initiale de construction et à l'entretien préventif déficient. En voulant garder les frais de copropriété au plus bas niveau, certains syndicats négligent un entretien préventif qui permettrait d'éviter de nombreux désagréments, des dépenses imprévues ou même une réclamation d'assurance.

Depuis plusieurs années, l'ensemble des intervenants en copropriété souhaitent un meilleur encadrement et un meilleur accompagnement des syndicats de copropriété dans la gestion au quotidien des immeubles. Lorsqu'on parle d'un édifice de plus de dix unités, on parle souvent d'un type de construction que peu sont habilités à gérer sans avoir une expérience ou des connaissances particulières. La solution proposée au gouvernement est l'obligation pour le syndicat d'effectuer une étude de fonds de prévoyance qui fournira aux administrateurs et aux gestionnaires des outils comme un carnet d'entretien préventif et une estimation du budget nécessaire à la réalisation de toutes ses composantes, que ce soit à court, à moyen ou à long terme.

Le BAC souhaite que cette obligation s'applique également aux promoteurs dans le cas des nouvelles constructions afin qu'un acheteur potentiel puisse connaître le coût réel des charges communes avant même d'acheter. Rares sont les frais de copropriété originellement évalués par le promoteur qui n'ont pas doublé ou même triplé à la suite de la réalisation d'un premier budget d'entretien réaliste.

Trop de gens s'engagent dans l'achat d'une copropriété sans vraiment connaître tous les coûts et toutes les responsabilités qui y sont réellement rattachés. Une plus grande sensibilisation et un meilleur accompagnement des syndicats de copropriétés permettront d'améliorer l'état général du parc immobilier et de garantir la pérennité de ce mode d'habitation si prisé.

Le BAC encourage fortement le gouvernement à agir rapidement et à offrir aux Québécois un encadrement législatif réaliste afin de les aider à préserver leur patrimoine de manière durable.

L'assurance n'est pas un sujet toujours facile à comprendre. Le BAC est là pour vous aider à mieux vous y retrouver.

---

Des questions ou des préoccupations? Consultez notre site d'information à [www.infoassurance.ca](http://www.infoassurance.ca), ou communiquez avec un de nos agents du Centre d'information sur les assurances au **514 288-4321** ou sans frais au **1 877 288-4321**. ☎

---



Nous sommes distributeurs exclusifs du programme ***Protection Condo*** et experts en assurance de copropriété. Profitez des meilleures protections du marché, à des prix compétitifs.

## **COMMUNIQUEZ AVEC NOTRE COURTIER SPÉCIALISÉ EN ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ :**

**Patrick Beauvais**, courtier en assurance de dommages  
514 904-4434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)



# Un cancer dans la ville...

Par Michèle Bérard

Présidente du CA de Place Simpson,

Syndicat lauréat du Prix Condolys 2017 pour les copropriétés de plus de 100 unités.

**Vous avez deviné de quoi il s'agit : la location à court terme, plus connue sous la dénomination devenue générique d'AIRBNB!**



Au tout début du phénomène, il s'agissait d'un échange bon enfant : je vais dans ton coin de pays pendant mes vacances, et toi tu viens dans mon appart ou dans ma maison au même moment. Il n'est pas question d'argent ou de profit, mais simplement d'un échange entre gens de bonne compagnie. On pouvait parler d'économie de partage ou de tous autres termes bien sympathiques.

**C'était compter sans les vautours de toutes sortes qui y ont vu rapidement un moyen de faire de l'argent facile :**  
Les uns, propriétaires de condo (un, deux ou plus), achetés, non pas pour se loger ou loger de braves locataires, peu tentés d'acheter pour diverses raisons, mais spécifiquement pour la location à court terme. Les autres organisant contre monnaie sonnante et trébuchante la rencontre entre des vacanciers en quête d'aubaine et ces propriétaires peu scrupuleux. Nous avons même constaté que certains locataires avec bail en bonne et due forme sous-louaient allégement, sans aucune intention d'habiter eux-mêmes.

## Pourquoi peu scrupuleux direz-vous ?

1. D'abord pour leur manque de respect pour les voisins, propriétaires résidents ou locataires réguliers qui doivent supporter le comportement parfois dérangeant de ces «oiseaux de passage» : va-et-vient intempestifs, parties jusqu'aux petites heures, mépris pour les règlements de l'immeuble, j'en passe et des meilleures...
2. Ensuite, parce que ces locateurs se moquent de la légis-

lation. Cette activité qui relève du commercial doit être sanctionnée par un permis. Mais la demande de permis ne peut être acceptée que si l'appartement de trouve dans une zone autorisée par la ville : zone commerciale, zone mixte, commerciale et résidentielle. En aucun cas

si le zone est exclusivement résidentielle (R3). Le permis s'accompagne d'obligations financières diverses. Sans parler de la déclaration qui doit être faite à l'assureur qui couvre le propriétaire de l'appartement, etc.

3. Enfin, vis-à-vis de l'administration fiscale : pensez-vous réellement que les revenus de ces activités sont entièrement déclarés au fisc...pas sûr.

Une ville touristique, un centre attractif, un condominium tranquille et fleuri, et plus de 250 appartements, ce qui garantit un certain anonymat : toutes les conditions sont réunies pour que le cancer attaque...et c'est au syndicat des copropriétaires de faire face.

En effet, la loi 67 votée il y a plus d'un an maintenant ne semble pas très efficace pour différentes raisons, et les syndicats de copropriétaires doivent prendre le taureau par les cornes et mettre en place eux-mêmes des mesures pour protéger leur condominium et la qualité de vie de leurs résidents « normaux ».

**C'est ce qui nous est arrivé, et voici comment nous avons quasi éradiqué le phénomène dans notre condominium :**  
Tout d'abord, nous avons consulté le zonage de la Ville : bingo ! Nous étions en zone R3 ! (exclusivement résidentielle). Qui plus est, notre déclaration de copropriété est très claire : condominium résidentiel. Une double raison pour interdire les locations à court terme.

Puis nous avons consulté la compagnie d'assurance qui nous assure depuis de nombreuses années. Sa réponse claire et nette :

Si vous ne votez pas une résolution interdisant les baux de moins de 12 mois, plus d'assurance. C'était un pensez-y-bien ! Vous savez tous combien les compagnies d'assurance deviennent frileuses pour assurer les syndicats de copropriété, et il n'était pas question de ne pas obtempérer.

Le conseil d'administration a donc voté à l'unanimité la résolution demandée et l'a largement diffusée, sur les murs, dans les babillards, sur notre site web. Elle a été intégrée immédiatement dans nos règlements internes. Bref, impossible de l'ignorer.

Eh bien cela n'a pas suffi tant le goût du lucre est puissant.

Alors, nous avons frappé un grand coup : après lecture de l'article de Maître Labbé, paru dans la Copropriété Plus (Été 2017), le conseil d'administration a voté une pénalité de 300 \$ par jour d'infraction pour les copropriétaires récalcitrants. Même diffusion à grande échelle.

Le dernier copropriétaire irréductible y a goûté : pour une location de 5 jours en juillet, il a reçu une facture de ... 1500 \$, Ouch...! Et comme le dit si bien la fable : il «Jura mais un peu tard qu'on ne l'y prendrait plus».

Il faut dire que dans cette affaire, nous avons été bien aidés pas la locataire éphémère, qui a tout simplement dénoncé le propriétaire délinquant. Ce fut un bel exemple largement diffusé (sans mentionner de nom bien sûr), ce qui ne nous dispense pas d'être vigilants.

La dernière étape dans notre volonté d'éradiquer ce cancer de notre condominium fut le vote par le conseil d'administration d'interdiction de publier sur quelque site que ce soit d'annonce de location à court terme relative à un appartement dans notre condominium, ce qui nous oblige à passer régulièrement quelque temps à consulter les principaux annonceurs. Mais qui veut la fin veut les moyens.

En conclusion, il existe bien des outils pour défendre la qualité de vie dans votre condominium, même si le gouvernement, les ministères concernés ou la Ville ont peu de possibilités d'action. Utilisez-les.

Informez-vous sur la législation, montrez-vous fermes et vigilants, et soyez créatifs.

La grande majorité de vos copropriétaires vous en seront reconnaissants. ○

**eximm<sup>o</sup>**  
MONTREAL

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



**VISION  
CLARTÉ  
EXACTITUDE**

**COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE**

**ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE**

**VALEUR MARCHANDE**

**SERVICES CONSEILS**

**Partout au Québec, pour une soumission rapide :  
[WWW.EXIMMOMONTREAL.COM](http://WWW.EXIMMOMONTREAL.COM)**

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

## Projet de loi 150 : adoption reportée en 2018



Par Me Stefania Chianetta,  
CHIANETTA AVOCATS

L'adoption du projet de loi 150, présenté à l'Assemblée Nationale par le Ministre des Finances le 31 octobre dernier, est reportée au début de 2018.

À première vue, ce projet de loi, intitulé « Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017 », semble en être un ne visant qu'à mettre en œuvre des budgets approuvés. Ce n'est toutefois pas le cas.

En effet, s'il est adopté tel qu'il se lit présentement, ce projet de loi modifiera plus de 80 lois et une dizaine de règlements actuellement en vigueur, incluant le Code civil du Québec.

Parmi ces nombreuses modifications, nous nous attarderons à la 14<sup>ème</sup>, soit celle qui modifie certaines dispositions du Code civil du Québec (ci-après « **C.c.Q.** ») en matière de copropriété divise d'un immeuble, et plus particulièrement en matière **d'assurance de copropriété**.

Les notes explicatives du projet de loi 150 (ci-après « **PL150** ») prévoient ce qui suit :

« [...].

*Quatorzièmement, dans les matières concernant le secteur financier, le projet de loi propose :*

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



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

*[...].»*

*(les soulignés et caractères gras sont les nôtres)*

Voyons de plus près les changements législatifs proposés par le Ministre des Finances concernant l'assurance des copropriétés divises si le projet de loi devait être adopté tel qu'il est présentement.

Nous procéderons, dans un premier temps, en indiquant les modifications qui seront apportés par le PL 150 aux dispositions existantes, ainsi qu'en indiquant les dispositions qui seront ajoutées<sup>1</sup>, dans le but que vous ayez une idée claire, globale et générale des changements législatifs à venir concernant votre copropriété. Finalement, nous commenterons certaines modifications proposées.

### Modification de l'article 1064 C.c.Q. afin d'ajouter le fonds d'auto-assurance

Après l'adoption du PL 150, l'article 1064 C.c.Q. se lirait ainsi :

<sup>1</sup> Légende : les ajouts sont en caractères gras; les mots ou paragraphes supprimés sont en barré double. Les soulignements sont les nôtres et visent à mettre en évidence certains passages.

« Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué **et au fonds d'auto-assurance constitués** en application de l'article 1071.

Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.»

## Ajout d'un article 1064.1 C.c.Q.

« Chacun des copropriétaires doit souscrire à une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal est déterminé par règlement du gouvernement.»

➤ Il est à noter que le règlement du gouvernement pris en application de cet article du PL150 entrera en vigueur à la date qui suit de 6 mois celle de sa publication à la Gazette Officielle du Québec.

## Modification de l'article 1070 C.c.Q.

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

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

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

➤ Il est à noter que pour l'application de l'article 1070, tel qu'il sera modifié par le PL150 s'il est adopté tel quel, dans les copropriétés divisées établies avant le 31 octobre 2017 (date de présentation du projet de loi), les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet article.



## Chianetta

### Avocats

DROIT, MÉDIATION ET  
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ



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

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

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

## Services offerts

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



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

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

T 514.281.5100    W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)  
F 514.788.0975    C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)

## Remplacement de l'article 1071 C.c.Q.

« **Le syndicat constitue un fonds de prévoyance et un fonds d'auto-assurance.**

**Le fonds de prévoyance est affecté aux réparations majeures et au remplacement des parties communes; il est établi en fonction du coût estimatif de ces réparations et de ces remplacements. Le fonds d'auto-assurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat; il est établi en fonction de celles-ci.**

**Ces fonds sont la propriété du syndicat; ils sont liquides et disponibles à court terme. »**

## Modification de l'article 1072 C.c.Q.

« **Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance.**

**La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.**

**Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance.**

**Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles »**

➤ Il est à noter que le règlement pris en application du 3ème alinéa de l'article 1072 entrera en vigueur à la date qui suite de 24 mois celle de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

## Modification de l'article 1073 C.c.Q

« **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 prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa**

**partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie.**

**Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment ; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.**

**Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.**

**Le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique. »**

➤ Il est à noter que le règlement pris en application du 3ème alinéa de l'article 1073 entrera en vigueur à la date qui suite de 12 mois celle de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

## Ajout d'un article 1074.1 C.c.Q.

« **Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et qu'il décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, celui-ci doit sans tarder voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.**

**Les sommes engagées par le syndicat pour la réparation de ces dommages sont des charges communes. Il en est de même du paiement des franchises prévues par les contrats d'assurance souscrits par le syndicat et, le cas échéant, de la différence entre les pertes matérielles qu'il subit et l'indemnité qu'il reçoit d'un assureur. »**

## Ajout d'un article 1074.2 C.c.Q.

« **Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le**



syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne. »

## Modification de l'article 1075 C.c.Q.

« L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat. »

**Le syndicat est tenu, à la suite d'une perte qui se qualifie d'importante selon les critères déterminés par règlement du gouvernement, de nommer un fiduciaire, à moins qu'il ne le soit par l'acte constitutif de copropriété ; l'indemnité due au syndicat, à la suite de cette perte, est, malgré l'article 2494, versée à ce fiduciaire.**

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. »

## Ajout d'un article 1075.1 C.c.Q.

« Un assureur ne peut, malgré l'article 2474, être subrogé dans les droits du syndicat à l'encontre d'un administrateur, d'un copropriétaire ou d'une personne qui fait partie de la maison de ce dernier, à moins que le préjudice ne soit dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde. »

## Modification de l'article 1078 C.c.Q.

« Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction. »

Le jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes; non plus que sur le fonds d'auto-assurance, à moins que le jugement n'ait pour objet le recouvrement d'une franchise d'assurance. »

## Modification de l'article 1086 C.c.Q.

« Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui,

étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, **au fonds de prévoyance ou au fonds d'auto-assurance.** »

## Modification de l'article 1094 C.c.Q

« Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance **ou au fonds d'auto-assurance** est privé de son droit de vote. »

## Ajout d'un article 1106.1 C.c.Q.

« Dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article 1070. »

## Modification de l'article 2724 C.c.Q.

« Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes:

1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;

2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;

3° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance **et au fonds d'auto-assurance** ;

4° Les créances qui résultent d'un jugement. »

## Modification de l'article 2729 C.c.Q.

« L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance **ou au fonds d'auto-assurance**; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent. »

Assainissement

# Nettoyage de stationnement

450 468-0577



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

Bien sûr, d'autres modifications sont apportées par le PL150 à des dispositions du C.c.Q., notamment à ses dispositions du chapitre sur les assurances. Pour une lecture complète de ces modifications, nous vous invitons à prendre connaissance du PL 150, qui est disponible sur le site web de l'Assemblée Nationale, à la séance du 31 octobre 2017.

## CONSTATS ET COMMENTAIRES

D'emblée, la lecture du PL 150 nous amène à constater que le législateur, sous des apparences inoffensives, anodines, et avec un intitulé qui ne laisse aucunement présager de son contenu, a l'intention de modifier des dispositions impératives du C.c.Q. en matière de copropriété divise, notamment les articles 1064, 1071 et 1072, lesquels ont été déclarés à maintes reprises d'ordre public par nos tribunaux, même d'appel.

La lecture du PL 150 nous amène à un deuxième constat évident, qui est le très large pouvoir règlementaire que s'est gardé le législateur à l'égard des conditions, des montants, des modalités etc. pour la mise en œuvre et l'application de ce PL150 une fois qu'il sera adopté.

Or, cette façon de faire ne nous semble pas être idéale, ni être habituelle lorsqu'il s'agit de dispositions du Code civil du Québec.

Troisièmement, bien que certaines de ces modifications soient souhaitables, certaines autres retiennent notre attention et soulèvent certaines interrogations. La réalité sur le terrain et dans nos dossiers est souvent bien différente de la théorie et de la vision qu'en avait le législateur lorsqu'il a édicté sa loi.

Le quatrième constat qui s'impose à la lecture du PL150, est que celui-ci favorise sans contredit l'industrie de l'assurance de biens et de dommages, ceci étant dit avec très grand respect pour cette industrie et tous ses intervenants, avec lesquels nous interagissons d'ailleurs régulièrement et avec plaisir.

Analysons cela de plus près.

D'abord, il est prévu que le syndicat de copropriété doive contracter une assurance prévoyant une franchise raisonnable. Quant au gouvernement, il pourra édicter un règlement sur ce que constitue une franchise déraisonnable.

On peut certes s'interroger sur les motifs d'une telle rédaction. Pourquoi laisser une telle faculté (« *peut* ») au législateur ? Pourquoi ne pas plutôt définir ce que constitue une franchise raisonnable puisque c'est ce que les syndicats doivent contracter avec leur assureur au moment de souscrire une police d'assurance ? Pourquoi ne pas définir d'emblée et circonscrire les critères et conditions d'une franchise raisonnable ?

En effet, il est tout à fait logique de penser qu'une franchise d'assurance qui respecterait un éventuel règlement du gouvernement sur ce que constitue une franchise déraisonnable, puisse quand même être déraisonnable eu égard aux circonstances, situation, caractéristiques et faits propres d'un immeuble.

À titre d'exemple uniquement, dans l'éventualité où un règlement du gouvernement prévoirait qu'une franchise de 300 000.00 \$ constituerait une franchise déraisonnable, est-ce qu'une franchise d'assurance à 250 000.00 \$ serait pour autant raisonnable au sens de l'article 1073 C.c.Q. pour un immeuble de 100 parties privatives ? Une telle franchise respecterait manifestement le règlement. La question se pose. Le législateur aurait-il l'intention de constituer un « code » complet des différentes définitions de ce que constitue une franchise déraisonnable, notamment par région, ville, secteur, matériaux de construction utilisés, risques assurables, âge de la construction, nombre de réclamations ?

Deuxièmement, en ce qui concerne le registre de la copropriété prévu à l'article 1070 C.c.Q. il ne s'agit pas pour le syndicat de tenir une description des améliorations apportées par le(s) copropriétaire(s) à l'unité, mais bien une description des parties privatives à partir desquelles on peut identifier les améliorations (« *identifiables* »). Cette formulation était souhaitable car elle est susceptible d'amoindrir l'effet potentiellement désastreux qu'aurait la disposition transitoire concernant cette modification<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Tel que vu précédemment, pour l'application de l'article 1070, tel qu'il sera modifié par le PL150 s'il est adopté tel quel, dans les copropriétés divisées établies avant le **31 octobre 2017** (date de présentation du projet de loi), les parties privatives sont **réputées**, dans l'état où elles se trouvent à cette date, **ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire**, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet article.



Services après sinistre  
**Clé en mains**

Dégât d'eau, incendie  
et autres sinistres

**24 / 7 / 365**

Une équipe digne de confiance

Notre plus grande motivation  
réside surtout dans la satisfaction  
TOTALE de notre clientèle

**Être bien chez soi**

Construction

Rénovation

Services après sinistre complet



- Intervention d'urgence 24/7/365, dégât d'eau, incendie, scène de crime;
- Nettoyage spécialisé, meubles rembourrés, tapis, conduits de ventilation;
- Gestion de contenu, relocalisation de mobilier temporaire, entreposage sécurisé;
- Enlèvement de graffitis;

**[www.groupeactium.com](http://www.groupeactium.com)**

Groupe Actium inc. | 3572, avenue Francis Hughes, Laval (Québec) H7L 5A9 | Tél. : **450 688-2000**

Services Après Sinistre Rive-Nord | 223, boulevard Maisonneuve, St-Jérôme (Québec) J5L 0A1 | Tél. : **450 436-1110**



Au sujet des améliorations, selon le nouvel article 1106.1 du PL150 s'il est adopté tel quel, le législateur a prévu une obligation, pour le promoteur, de remettre au syndicat la description des parties privatives dans les 30 jours de l'assemblée de transition. Soit. Mais qu'arrive-t-il si le promoteur ne se conforme pas à cette obligation et qu'il fait défaut de remettre cette description au syndicat ? Ce ne serait pas la première fois qu'un promoteur néglige de remettre des documents qui doivent se retrouver au registre de la copropriété. Nous n'avons qu'à penser à l'obligation de remettre les plans et devis de l'immeuble « tel que construit ». Dans les faits, combien de syndicats possèdent de tels plans ? Et combien se sont battus, en vain, pour les obtenir ?

En cas de négligence, de défaut ou de refus du promoteur de remettre ces descriptions au syndicat, le seul recours offert à ce dernier sera une demande d'ordonnance en injonction, laquelle constitue un recours judiciaire long et couteux. Devant de tels coûts judiciaires, il n'est pas rare que les syndicats n'aient le choix que de contrevénir à l'article 1070 C.c.Q. par leur défaut de tenir à la disposition des copropriétaires les plans et devis de l'immeuble, ou qu'ils optent pour faire reproduire les plans eux-mêmes par les professionnels impliqués dans la construction, à leurs frais, lorsque c'est possible.

Par ailleurs, en l'absence de définition de partie privative « de référence » ou de preuve documentaire adéquate de l'état initial des parties privatives, ne serait-il pas envisageable que l'assemblée des copropriétaires puisse approuver une définition de partie privative de référence qui serait produite à l'assureur?<sup>3</sup> A défaut d'une telle définition, l'assureur, par voie d'avenant, inclurait dans la couverture d'assurance les améliorations aux parties privatives.

L'autre interrogation que nous avons à la lecture du PL150 concerne le droit du syndicat de continuer à pouvoir réclamer le remboursement de la franchise d'assurance au copropriétaire responsable d'un sinistre (ou dont la responsabilité lui incombe par le fait d'un de ses biens etc.). Ce droit de réclamer la franchise d'assurance (ainsi que toute surprime d'assurance qui serait la conséquence d'un sinistre) au copropriétaire responsable, est généralement prévu dans les déclarations de copropriété, et il découle des dispositions générales en matière de responsabilité civile (réparation des dommages causés à autrui).

D'une part, le PL150 prévoit que la franchise d'assurance sera une charge commune. Dans les faits, c'était déjà le cas. En effet, lorsque le syndicat, à l'occasion et suite à un sinistre, devait procéder à la réfection et la remise en état des parties privatives et communes affectées par ledit sinistre, il puisait les fonds nécessaires pour combler le montant de la franchise d'assurance (différence entre les coûts des travaux de réfection et l'indemnité versée par son assureur) dans le budget d'opération. Advenant un manque de fonds dans ce budget, il procédait par voie de cotisation spéciale auprès des copropriétaires.

Cet ajout du législateur n'apporte donc rien de nouveau et il est permis de s'interroger sur l'utilité de préciser explicitement qu'il s'agit de charges communes, eu égard notamment à la notion « d'ordre public » des articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. et aux modifications des dispositions des déclarations de copropriété dans les délais prescrits.

D'autre part, le PL150 ne contient aucune interdiction explicite pour le syndicat de pouvoir réclamer au copropriétaire « responsable » le remboursement de la franchise d'assurance du syndicat lorsque lui-même, ses invités, occupants, locataires, ou ses biens, sont la cause du sinistre.

Également, le nouvel article 1075.1 C.c.Q., s'il est adopté tel quel, prévoit que l'assureur ne peut être subrogé dans les droits du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire. Or, quels sont ces droits du syndicat ? Les travaux de remise en état qu'il a fait réaliser ? Les sommes qu'il a engagées pour réparer les dommages causés par le sinistre ? Le paiement de la franchise d'assurance ? Le paiement de l'augmentation (surprime) d'assurance ? Le paiement de frais de gestion et d'honoraires professionnels (judiciaires et extra-judiciaires) encourus pour la gestion du sinistre et le recouvrement des sommes dues ? La différence entre les pertes matérielles et l'indemnité reçue ?

Finalement, le texte modifié proposé pour l'article 1078 C.c.Q. semble prévoir qu'un jugement ayant pour objet le recouvrement d'une franchise d'assurance puisse être obtenu. Toutefois, compte tenu du libellé du premier alinéa de cet article, ce serait un jugement qui condamnerait le syndicat et qui ne pourrait être exécuté sur le fonds d'auto-assurance que s'il a pour objet le recouvrement d'une franchise d'assurance.

<sup>3</sup> En procédant à l'amendement des dispositions de la déclaration de copropriété, au chapitre des assurances.

Nécessairement, il découle de ce qui précède que la demande de recouvrement doit émaner d'un tiers et non du syndicat lui-même, qui se retrouverait à obtenir un jugement exécutable sur son propre fonds.

A notre avis, le droit du syndicat de réclamer au copropriétaire responsable du sinistre le montant de la franchise d'assurance doit être maintenu, voire devrait être étendu au remboursement des frais de gestion de sinistre du dossier et aux honoraires professionnels, incluant les honoraires judiciaires et extra-judiciaires que les syndicats n'ont souvent le choix d'encourir compte tenu du refus ou de la négligence de certains copropriétaires de rembourser les sommes réclamées, voire même d'assurer leur responsabilité civile.

A notre avis, il faudra procéder à l'amendement de la définition de « charges communes » dans les déclarations de copropriété afin d'inclure que le montant de la franchise d'assurance et les sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont de la responsabilité du syndicat et constituent des charges communes, et qu'elles seront réparties conformément aux dispositions de l'article 1064 C.c.Q, sans renonciation toutefois à ce qu'il y ait un recours contre le copropriétaire responsable du sinistre.

En ce qui concerne la notion de « risques usuels » de l'article 1073 C.C.Q., le législateur devrait, à notre avis, définir et circonscrire cette notion et quels sont ces risques.

Le législateur, dans son règlement sur les risques couverts de plein droit, inclura-t-il les refoulements d'égouts, les infiltrations d'eau par les sols, par les ouvertures, les toitures, les tempêtes de vents et autres phénomènes environnementaux et climatiques de plus en plus fréquents, les tremblements de terre ? C'est à suivre, mais nous constatons néanmoins de la rédaction de cet article que l'assureur aura tout loisir d'exclure un ou plusieurs de ces risques par sa police ou par voie

d'avenant, comme c'est trop souvent le cas présentement, notamment pour les dégâts d'eau, les infiltrations d'eau etc.

Toujours concernant l'article 1073 C.c.Q., le législateur devrait préciser que l'évaluation aux 5 ans doit être faite par un évaluateur agréé (ce qui est généralement prévu dans les déclarations de copropriété). Cette évaluation devrait les coûts de démolition et de reconstruction de l'immeuble sans dépréciation, et inclure les frais de déblais et tous coûts supplémentaires pour la conformité aux nouvelles normes de construction, lois ou règlements applicables, notamment en matière municipal.

Au sujet du fonds d'auto-assurance, nous pouvons certes nous poser la question de savoir comment ce fonds sera renfloué après chaque sinistre. Quels seront les critères, conditions, exigences et délais pour ce faire ?

La réalité, dans les faits, est que le fonds de prévoyance de la plupart des copropriétés du Québec est nettement insuffisant, certains étant même inexistant, et que les copropriétaires peinent à le renflouer ou à y contribuer à la hauteur du montant qui serait requis pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

La réalité, dans les faits, est que lorsqu'il y a un sinistre et une insuffisance de fonds nécessaires pour procéder aux travaux de remise en état dans le budget d'opération, les syndicats procèdent par voie de cotisation spéciale, et non, généralement, par paiement par le prélèvement au fonds de prévoyance.

Or, à notre avis, et avec grand respect pour l'opinion contraire, et bien que l'intention soit louable, l'ajout d'un troisième fonds obligatoire n'est certes pas de nature à contribuer à régulariser la situation des fonds de prévoyance du parc immobilier en copropriété du Québec.

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

Aux termes de l'article 1064.1 C.c.Q. qui sera ajouté si le PL150 est adopté tel quel, les copropriétaires devront souscrire à une assurance responsabilité envers les tiers. A notre avis, ces copropriétaires devraient également être obligés de souscrire à une assurance couvrant leurs biens meubles et leurs effets mobiliers, les améliorations apportées à leur partie privative par eux-mêmes et/ou tout propriétaire antérieur, de même que leur responsabilité civile. Par ailleurs, nous sommes d'avis qu'il serait important qu'une telle obligation d'assurance soit étendue à tous les locataires ou occupants des parties privatives de l'immeuble.

En ce qui concerne l'article 1075.1 C.c.Q. proposé concernant la renonciation de l'assureur à la subrogation, notons que la plupart des contrats d'assurance prévoient déjà une telle renonciation. Il en est de même de plusieurs déclarations de copropriété. Il serait important, à notre avis, de préciser que l'entrepreneur et le promoteur ne sauraient bénéficier de cette renonciation.

L'article 1075.1 C.c.Q. n'inclut pas la renonciation entre assureurs. Toutefois, certains assureurs, membres du Bureau d'assurance du Canada (BAC) ont renoncé à leur droit de subrogation entre eux par l'adhésion et la signature d'une Convention de Règlement des sinistres en copropriété. Afin de simplifier et harmoniser le règlement des sinistres en copropriété, nous sommes d'avis qu'il faudrait que tous les assureurs adhèrent et soient signataires de cette convention.

Finalement, notons l'obligation qui sera faite aux syndicats de copropriété d'assurer leur responsabilité civile à l'égard des tiers, ainsi que celle de leurs administrateurs (c'est déjà généralement le cas), leur gérant (gestionnaire), le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires (officiers d'assemblée) et celle des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement (de l'assemblée des copropriétaires).

En conclusion, bien que cette réforme de l'assurance en copropriété était très attendue par tous les acteurs et intervenants du milieu de la copropriété, les modifications proposées par le législateur suscitent plusieurs interrogations et soulèvent des doutes, voire des inquiétudes.

L'ajout d'un 3<sup>ème</sup> fonds à contribution obligatoire (fonds d'auto-assurance) risque-t-il de rendre la copropriété inaccessible aux nouveaux acheteurs, voire aux copropriétaires actuels? Quelles seront les conséquences de cette réforme sur le marché, sur l'offre et la demande ?

Par cette réforme, le législateur a-t-il responsabilisé les copropriétaires pour leurs comportements, pour le soin et la diligence dont ils devraient faire preuve à l'égard de l'entretien et des réparations de leur partie privative, de ses composantes, de leurs biens ? Ou au contraire, le législateur a-t-il plutôt préféré mettre ces responsabilités individuelles sur les épaules du syndicat de copropriété, devenant ainsi une obligation collective ?

Bien des questions demeurent sans réponse et l'adoption du projet de loi 150, avec ou sans amendements, est un sujet à suivre au cours des prochaines semaines. D'ici son adoption, si vous avez des commentaires ou des suggestions à formuler quant à son contenu et aux modifications qui devraient être apportées, nous vous suggérons de les communiquer à votre député provincial.

De notre côté, nous vous invitons à ne pas hésiter à communiquer avec nous si vous avez des questions au sujet de ce qui précède ou pour toute modification des dispositions de votre déclaration de copropriété. Il nous fera plaisir de vous aider et de répondre à vos questions.

Sur ce, nous souhaitons de tout cœur, à tous et chacun d'entre vous une excellente année 2018 ! Santé, bonheur et prospérité! ☺

---

**Me Stefania Chianetta, avocate,  
arbitre et médiatrice accréditée**

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

Téléphone : 514-281-5100

@Chianetta Avocats 2017-Tous droits réservés



# ACCRÉDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

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

# Distinction entre les pouvoirs du conseil d'administration et ceux de l'assemblée des copropriétaires



Par Me Jonathan Vallières

Consilium Services juridiques, s.n. et

Hélène Asseraf, étudiante en Droit à l'Université de Montréal

En tant que copropriétaire, vous êtes membre du syndicat des copropriétaires, tel qu'établi à l'article 1039 du Code civil du Québec. Cela implique que vous détenez un certain nombre de droits et d'obligations à l'égard des décisions prises pour la copropriété. Le conseil d'administration du syndicat vous émet donc, au moins une fois par année, un avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. On retrouve dans cet avis un ordre du jour, exigé par l'article 346 du Code civil du Québec, où sont énumérés plusieurs points qui doivent être discutés ou adoptés par l'assemblée. Certaines décisions relèvent de l'assemblée des copropriétaires, tandis que d'autres doivent être prises par le conseil d'administration. Quels sont donc les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires, et en quoi se distinguent-ils de ceux du conseil d'administration ?

## Pouvoirs du conseil d'administration

D'entrée de jeu, il importe d'établir que les administrateurs sont élus par l'assemblée des copropriétaires et forment le conseil d'administration. C'est par leur entremise que le syndicat remplit ses tâches courantes, notamment la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun<sup>1</sup>.

Le mandat des administrateurs est limité à une année, mais se poursuit jusqu'à l'assemblée annuelle suivante ou tant qu'il n'est pas dénoncé par un copropriétaire<sup>2</sup>. L'article 335 du Code civil du Québec autorise le conseil d'administration à se prévaloir de tous pouvoirs nécessaires afin de gérer les affaires du syndicat. Leur pouvoir est par contre limité notamment quant aux modifications des parties communes, à l'acte

constitutif de la copropriété ou à ses fractions, en changer la destination ou y mettre fin. Dans ces cas, l'approbation des copropriétaires à l'assemblée est requise.

Les pouvoirs du conseil d'administration sont généralement énumérés dans la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble ainsi que sous certaines dispositions du Code civil du Québec. En vertu de celles-ci<sup>3</sup>, le conseil d'administration a le pouvoir de gérer l'entretien de l'immeuble, la collecte des contributions aux charges communes et fonds de prévoyance, la tenue des livres de la copropriété et du carnet d'entretien. Il peut également convoquer les réunions et les assemblées de copropriétaires, auxquelles il soumet le budget annuel du syndicat afin que les copropriétaires émettent leurs commentaires. Bien que le conseil d'administration ait l'obligation de soumettre le budget aux copropriétaires pour que ceux-ci émettent leurs commentaires, son adoption est un pouvoir que le conseil d'administration détient seul.

## Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

Le nombre de voix d'un copropriétaire dépend de la valeur relative de sa fraction de la copropriété en vertu de l'article 1090 du Code civil du Québec. Selon le degré d'importance d'une décision, le nombre de voix requises diffère. Elles se divisent en deux catégories : celles qui requièrent d'être approuvées par la simple majorité des copropriétaires et celles qui requièrent une double majorité.

### Simple majorité

L'article 1096 du Code civil du Québec stipule que les décisions courantes du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents à l'assemblée. Ces décisions sont

<sup>1</sup> Art. 1039 C.c.Q.

<sup>2</sup> Art. 339 C.c.Q.

<sup>3</sup> Art. 342 C.c.Q.; art. 345 C.c.Q.; art. 1087 C.c.Q.

entre autres les travaux d'entretien, l'élection des administrateurs, la correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété et l'adoption de nouveaux règlements.

#### *Double majorité*

Pour ce qui est des décisions d'une plus grande importance, une double majorité est nécessaire afin d'être adoptées.

En vertu de l'article 1097 du Code civil du Québec, les décisions visant notamment unealiénation ou acquisition immobilière, une modification des parties communes ou de l'acte constitutif de copropriété doivent être prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix.

D'autres décisions encore plus importantes imposent la quasi-unanimité des copropriétaires. Notamment si celles-ci concernent un changement de destination de l'immeuble par l'aliénation des parties communes ou une modification

de la déclaration de copropriété pour permettre la détentio n d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif, il faut alors se référer à l'article 1098 du Code civil du Québec. En effet, l'approbation de la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, est requise.

Ainsi, les pouvoirs du syndicat sont répartis entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Les administrateurs gèrent les affaires courantes du syndicat, puis l'assemblée des copropriétaires exerce son pouvoir si l'une des décisions prises par les administrateurs dans le cadre de leur gestion requiert une consultation ou adoption de leur part.

Finalement, notons que ceci n'est qu'un texte général d'information. Toute question précise à ce sujet doit faire l'objet d'une analyse par un professionnel du droit. ○

**SCIENCE DU BÂTIMENT**

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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

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

**UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**  
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



# Assurance Copropriétés

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

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

**Mieux vaut prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

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

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

# L'hypothèque légale et l'immeuble détenu en copropriété : faisons le point



Par Me Miriam Robitaille  
et Me Stéphanie Fortier-Dumais  
avocates chez Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.

**Vous êtes copropriétaire d'un immeuble à condos et l'un de vos voisins procède à des travaux importants de rénovation dans son unité privative. Vous apprenez cependant que l'entrepreneur en construction ayant exécuté les travaux a publié au registre foncier un avis d'hypothèque légale contre l'immeuble pour protéger les montants qui lui sont dus et qui demeurent impayés. Quelles sont les conséquences pour vous et les autres copropriétaires? Sont-elles les mêmes que l'immeuble soit une copropriété divisée ou indivise? La publication de cette hypothèque légale peut-elle vous empêcher ou vous nuire dans le processus de vente de votre unité privative?**

D'abord, l'hypothèque légale de la construction est une sûreté qui a été créée par le législateur afin de protéger la créance des différents intervenants ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, que ce soit en exécutant des travaux ou fournissant des matériaux ou des services. Les bénéficiaires de cette garantie sont l'ingénieur, l'architecte, l'entrepreneur, le sous-entrepreneur, le fournisseur de matériaux et l'ouvrier<sup>1</sup>. Ainsi, un bénéficiaire impayé pourra grever l'immeuble de cette hypothèque jusqu'à concurrence de la plus-value apportée à celui-ci. Pour être conservée, l'avis d'hypothèque légale devra être publié au registre foncier dans les 30 jours de la fin des travaux, et un recours hypothécaire ou préavis d'exercice d'un droit hypothécaire devra être entrepris dans les 6 mois de la fin desdits travaux.

Dans une résidence unifamiliale, les travaux exécutés bénéficieront à l'immeuble complet, qui appartient généralement à un même propriétaire. Mais qu'en est-il d'un immeuble détenu en copropriété? Dans un tel cas, l'impact sur votre unité privative pourra varier en fonction de plusieurs facteurs, dont la nature des travaux et le bénéficiaire de ceux-ci.

## La copropriété divisée

Pour les travaux demandés par un copropriétaire divisé et exécutés uniquement dans son unité privative, par exemple des rénovations effectuées dans sa cuisine et sa salle de bain, un défaut de paiement donnera aux bénéficiaires le droit de grever d'une hypothèque légale le lot de la partie privative de ce copropriétaire, sans qu'il ne puisse affecter le titre des autres unités, dont la vôtre. Cependant, lorsque c'est le syndicat de la copropriété qui autorise des travaux dans les parties communes de l'immeuble, par exemple dans le stationnement, les ascenseurs ou les corridors, il est important de vous assurer que le fonds de prévoyance possède le capital nécessaire au plein paiement de ces travaux. En effet, l'hypothèque légale publiée par un intervenant impayé grèvera alors le lot représentant les parties communes de l'immeuble affectées par les travaux, qui sont détenues par l'ensemble des copropriétaires selon la quote-part de chacun prévue à la déclaration de copropriété<sup>2</sup>.

## La copropriété indivise

Dans le cas d'une copropriété indivise, les règles sont les mêmes, sujet à quelques ajustements. Ainsi, si un copropriétaire indivis effectue des travaux dans son unité et les intervenants de la construction demeurent impayés, l'hypothèque légale inscrite par ces derniers grèvera le lot de l'immeuble en entier, mais se limitera précisément à la quote-part de l'immeuble affectée, soit les lieux précis où les travaux ont été effectués<sup>3</sup>. La vente de votre quote-part indivise ne sera donc pas affectée outre mesure par l'avis d'hypothèque légale publié par votre copropriétaire indivis, à moins que cet avis ne mentionne que les travaux ont été effectués dans les parties communes de l'immeuble<sup>4</sup>. La publication d'un avis d'adresse est donc de mise pour chaque copropriétaire indivis, afin d'être prévenu des inscriptions au registre foncier contre l'immeuble et ainsi connaître les droits pouvant grever votre propriété.

<sup>1</sup> Article 2726 C.c.Q.

<sup>2</sup> Article 1051 C.c.Q.

<sup>3</sup> Article 1015 C.c.Q.

<sup>4</sup> Article 2679 C.c.Q.



#### La particularité des constructions neuves

De façon générale, lorsqu'un vendeur procède à la vente d'une unité de copropriété, il devra préalablement purger le bien de toute hypothèque qui pourrait le grever, à moins que l'acheteur ne décide d'assumer la dette ainsi garantie<sup>5</sup>. Cependant, dans le cas d'une construction neuve, tant que les travaux sur l'immeuble n'auront pas été terminés, les intervenants de la construction conserveront le droit d'inscrire une hypothèque légale sur l'ensemble des lots constituant l'immeuble, sans égard aux lieux visés par les travaux restants. Ainsi, même si vous êtes passé chez le notaire et êtes devenu propriétaire de votre unité, celle-ci pourrait être grevée ultérieurement d'une hypothèque légale de la construction. Si vous achetez une unité dans un immeuble en cours de construction, il serait donc prudent d'obtenir des garanties ou autres représentations du promoteur à l'effet que tous les travaux et matériaux ont été payés préalablement à votre achat, de même que des renonciations au droit à l'hypothèque légale par les bénéficiaires, afin d'éviter les mauvaises surprises.

En terminant, sachez que si vous êtes aux prises avec une hypothèque légale de la construction, vous pourriez toujours proposer la substitution de cette dernière par une autre sûreté suffisante, tel le dépôt de la somme dans le compte en fidéicommiss d'un notaire ou d'un avocat, ce qui vous permettra alors de libérer votre titre de propriété.

À vos marteaux! ☺

<sup>5</sup> Article 1723 C.c.Q.

Services  
après sinistre

Service  
d'urgence  
**24/7**

Dégât d'eau  
Incendie

450 468-0577



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

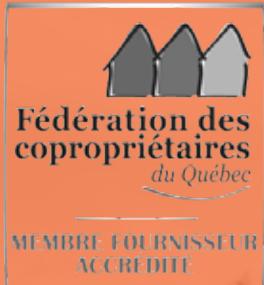
# LA SOLUTION

de paiement  
spécialisée en immobilier

Adaptée pour les gestionnaires  
immobiliers et les bénévoles en  
autogestion qui veulent un paiement  
sans tracas des frais de condo

SIMPLE - RAPIDE - ABORDABLE

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



Otonom  
solution

# Le savoir-vivre en copropriété se marie-t-il avec la période des fêtes ?



Par Me Mélanie Hamel  
Notaire (LLB, DDN)

Lors de nos rencontres et festivités comme la période des fêtes et la Pâques, il est important de se soucier de l'impact de nos agissements envers vos collègues copropriétaires. Un reçoiit de la visite, chez l'autre on fête tard, etc.

Je le dis depuis toujours : acheter un condo, c'est acheter une vie en communauté. Viennent avec cela divers principes de base à se remémorer afin de perpétrer le respect.

Qu'en est-il premièrement de l'utilisation adéquate des espaces de stationnement ? Ces espaces sont-ils cadastrés, appartiennent-ils précisément à un copropriétaire ? Dans certains secteurs d'une ville, ou dans certaines tours à condo, un stationnement, cadastré ou non, peut valoir plusieurs milliers de dollars. En ce sens, il est d'autant plus important d'en respecter l'attribution.

Et que faire de la visite qui débarque et qui se stationne n'importe où ? A-t-on assez de stationnements « visiteur » ? Afin de prévenir plutôt que de guérir, pourquoi ne pas avoir pris le temps d'avertir votre syndicat de copropriété afin de souligner cette situation exceptionnelle et ainsi convenir d'avance des arrangements temporaires qui pourraient être pris avec le syndicat ou un autre copropriétaire absent durant cette période ?

Avec autant de visite de passage, il est parfois opportun de profiter des commodités qu'offre l'immeuble en réservant une



des salles disponibles aux réceptions et réunions. N'hésitez pas à utiliser les parties communes offertes et pour lesquelles vous payez le service. Certains bâtiments offrent aussi quelques condos à louer afin que vos invités aient leur propre « suite » quasi comme à l'hôtel et soient près de vous pour les moments festifs.

Ainsi, les bruits indésirables peuvent être évités en tout ou en partie afin de ne pas nuire aux autres copropriétaires.

Non seulement la vie en communauté peut exiger des « sacrifices » ou « concessions », mais si on s'attarde un instant à y regarder les opportunités ou commodités mis à notre disposition, on y sort gagnant. Sachez en profiter !

L'équipe d'Hamel Notaire tient sincèrement à vous transmettre tous ses vœux de bonheur et santé pour la nouvelle année 2018. ○

\*Ceci n'est pas un avis juridique.

INSPECTION  
DES FAÇADES ET  
DES STATIONNEMENTS  
SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS  
Consultation et diagnostic

- ÉVALUATIONS DE LA CONDITION**
- › Expertises visuelles, tactiles et intrusives
  - › Thermographie
  - › Identification et localisation des symptômes
  - › Classification des défauts
- GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES**
- RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE**

35 BUREAUX ASSOCIÉS  
DANS TOUT LE CANADA

PG THE PINCHIN GROUP



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

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

# Temps de reconstruction après un sinistre



Par Nathalie Bourassa  
Groupe Miro Construction Inc.

**Il va sans dire qu'un sinistre n'est pas toujours qu'une mince affaire.**

Tout d'abord, vous devez savoir que tant que nous n'avons pas reçu le ok de votre expert en sinistre et/ou gestionnaire, que nous sommes mains et poings liés en tant qu'entrepreneur désigné.

Peu importe l'ampleur des dégâts, il faut allouer un temps nécessaire à la reconstruction et l'attente due au fait qu'il y ait plusieurs intervenants.

Un entrepreneur accrédité auprès des Assureurs a des délais à respecter auprès de ceux-ci afin de conserver sa côte puisque nous sommes « notés » sur un ensemble de facteurs définis entre autres :

- la rapidité de prise de rendez-vous avec l'assuré selon ses disponibilités
- la prise de données
- l'établissement du devis à faire approuver a l'expert et/ou gestionnaire
- la protection des lieux,
- le délai d'exécution des travaux, etc., etc.

Évidemment, nous aimerais tous que ça se passe comme dans les contes de fées, mais la réalité est souvent autre... votre beau plancher importé des contrées lointaines n'est plus disponible ? Vous ne trouvez pas LA céramique ou bien celle que vous avez trouvée est hors de prix et vous devez continuer vos recherches ? Vos cabinets d'armoires de cuisine faits sur mesure par un artisan dépassent les standards actuels ou bien la couleur initiale a changé au fil du temps ? Votre couleur de mélamine est en rupture de stock ?



Vous manquez de temps pour faire vos achats entre votre travail, les enfants et peut être même que vous avez été relocalisé dû à votre sinistre ?

Sachez que vous nous comprenons, mais sachez également que ces facteurs nommés ci-haut peuvent influencer le délai dans la réalisation de vos travaux.

Avec mon expérience, j'aimerais pouvoir vous dire qu'un petit sinistre = à un court délai, mais dans la vie tout n'est pas toujours blanc ou noir et malheureusement il y a bien souvent des zones grises... et dans les rénos; des surprises !

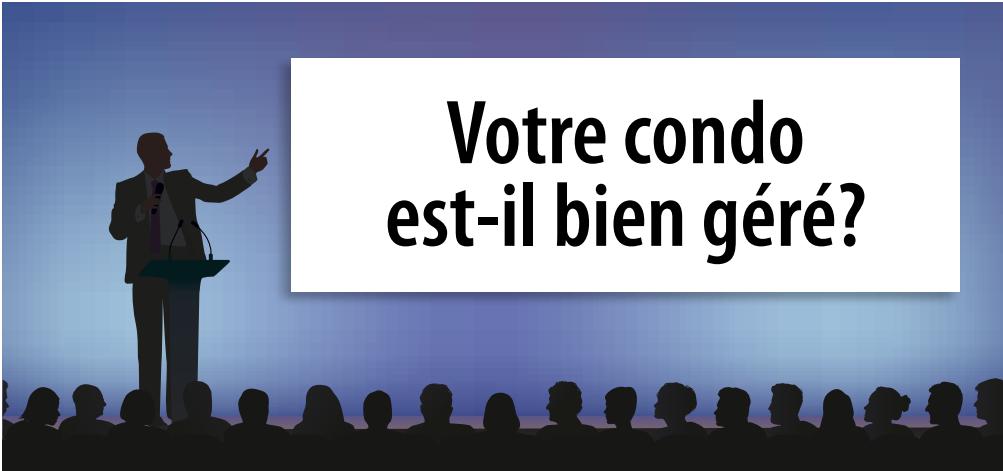
**On dit que la patience est la meilleure des vertus**

Alors, chers amis Sinistrés, prenez votre bien en urgence et sachez que nos équipes travaillent d'arrache-pied afin de vous offrir un service clé en main de qualité et professionnel dans les meilleurs délais qui soient. ○

# COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

18 novembre  
**2017**

**Hydro** Solution



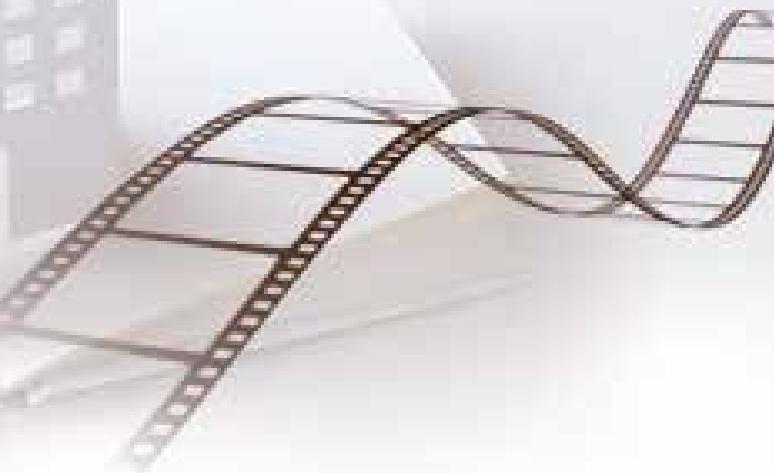
**Votre condo  
est-il bien géré?**

**VIDÉO ET DOCUMENTS  
DE PRÉSENTATION**  
des conférenciers sont  
maintenant disponibles  
à [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca)

1<sup>ère</sup> partie

Conférenciers :  
Me Sébastien Fiset et Me Bruno Bourdelin

- Qu'est-ce qu'un registre de copropriété?
- Qui peut consulter le registre et selon quelles modalités?
- Quels sont le rôle et la qualification juridique du gestionnaire quant au registre?
- Qui peut être gérant de copropriété au Québec?
- Quelles sont les fonctions et les devoirs du gérant dans l'exécution de ses fonctions?
- Et plusieurs autres sujets relatifs à la gérance d'une copropriété!



## 2<sup>e</sup> partie



Conférenciers :  
**SDC La Pyramide et Martin Roy, gestionnaire**

- Historique et mise en contexte SDC La Pyramide
- Gouvernance et gestion du syndicat : impacts sur les copropriétaires
- Déclaration de copropriété
- Conservation de l'immeuble : enjeux d'un immeuble âgé de 40 ans
- Guide Le Vivre Ensemble simplifié
- Importance du bénévolat
- Pérennité des pratiques
- Legis aux prochains administrateurs du syndicat
- Apports tangibles d'une firme de gestion externe (Martin Roy)
- La gestion de petites copropriétés
- Cas vécus
- Les caractéristiques des syndicats de copropriété de villégiature
- Et plusieurs autres sujets!



# COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

18 novembre  
**2017**

**Hydro Solution**

## Merci à nos exposants



# Amende pour sous-location illégale : attention à l'opposabilité du règlement de l'immeuble au locataire !



Par Me Simon Brière,  
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

La Régie du logement a récemment confirmé, dans l'affaire Theodoropoulos c. Grimard<sup>1</sup>, la règle méconnue qui stipule que le règlement d'un immeuble ne sera opposable au locataire d'une unité de copropriété que si une copie lui a été remise en temps opportun.

Les faits de cette affaire sont simples : le locateur, M. Theodoropoulos, était lié par un bail de logement avec ses locataires pour la location d'une unité privative d'un immeuble en copropriété.

Le locateur de l'unité a reçu une amende de la part du syndicat de copropriété pour avoir enfreint le règlement de l'immeuble en faisant la sous-location de son unité par le site Airbnb. Comme cette sous-location a été effectuée par les locataires, M. Theodoropoulos leur réclamait le montant de l'amende.

Tous s'entendent pour dire que le règlement de l'immeuble prohibe la location à court terme de type Airbnb et qu'une telle contravention est passible d'une amende de 1 000,00 \$ par le syndicat de copropriété.

Le locateur justifie sa réclamation envers ses locataires en s'appuyant sur une clause du bail de logement qui prévoit que toute amende reçue pour une infraction commise par les locataires devra être payée ou remboursée par ces derniers.

Or, les locataires refusent de payer l'amende réclamée par M. Theodoropoulos au motif que ce dernier ne leur a jamais remis copie du règlement de l'immeuble et qu'en conséquence, ils ne pouvaient savoir que la sous-location à court terme était interdite.



L'article 1057 du *Code civil du Québec* prévoit spécifiquement l'obligation du locateur ou, à défaut, du syndicat de copropriété de remettre au locataire une copie du règlement de l'immeuble pour que le contenu de ce dernier lui soit opposable.

Dans cette affaire, le régisseur considère que le règlement de l'immeuble n'a pas été remis aux locataires et, qu'en conséquence, l'amende reçue par le locateur ne peut leur être imposée. Il souligne que la clause prévue au bail n'est pas suffisante pour engager la responsabilité des locataires puisqu'ils ne peuvent connaître la portée de leurs engagements sans recevoir copie du règlement de l'immeuble.

Il est important de souligner que le régisseur mentionne tout de même que l'absence de consentement du locateur à la sous-location pouvait donner ouverture à des recours légaux, telles une demande en résiliation de bail ou une réclamation en dommages-intérêts, mais pas au paiement d'une amende prédéterminée.

Ainsi, avant de louer votre unité de copropriété, nous vous suggérons de toujours remettre une copie du règlement de l'immeuble à votre locataire ou de l'intégrer dans le règlement de votre unité. Cela pourrait vous éviter d'avoir à assumer le paiement des amendes imposées par votre syndicat de copropriété pour des violations au règlement de l'immeuble par vos locataires. ☺

<sup>1</sup> 2017 QCRDL 18162.

Service d'entretien

# Pro Prêt

Depuis 1988

**URGENT BESOIN DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE?**

FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!

Service de remplacement de personnel

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

À votre disposition!

www.propret.org • 514-279-3627

**DRAKKAR INTERNATIONAL**  
Gain d'efficacité dans la manutention de marchandise

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

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

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

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

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

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

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

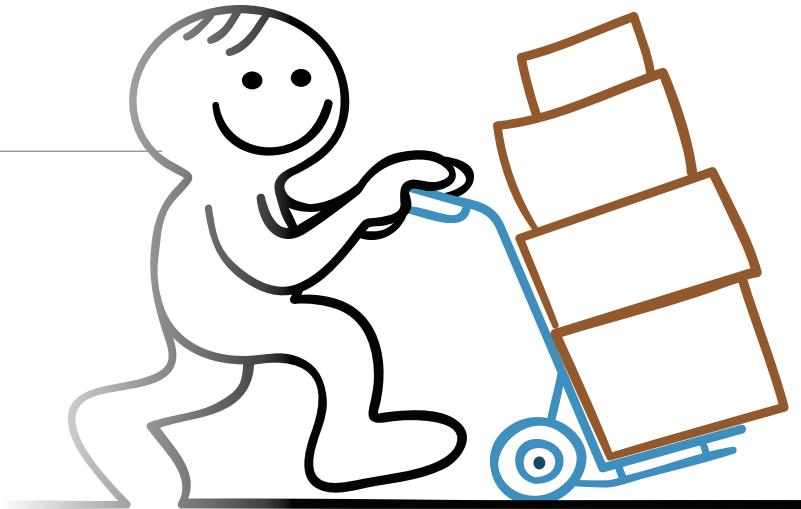
# Le bonheur est dans les biens transportés



Par René Normand

Drakkar international

Chariots de manutention de marchandises



Comme consommateur, nous avons une soif illimitée de nous procurer des biens propres à notre consommation. Parfois des biens qui sont destinés à notre estomac, parfois pour notre activité cérébrale, parfois pour notre propre ego. Mais tous ces biens se regroupent dans le fait qu'il faut les transporter. Les biens désirables ou que l'on désire sont toujours ailleurs, dans un autre lieu, il faut les apporter dans notre habitacle afin de les consommer ou d'en bénéficier.

Et c'est sur cette action de les transporter qu'on aimerait avoir un véhicule mobile, magique, qui les transporterait pour nous. Pour un instant, l'automobile nous procure ce plaisir. Tous nos biens achetés vont très bien se retrouver sur le siège arrière ou dans la valise de l'auto. On se sent heureux, combler lorsque nos provisions, cadeaux, outils, gâteries, en fait nos biens que l'on désire consommer se retrouvent dans un véhicule mobile qui se déplace en même temps que nous.

Mais où le bêt blesse, où ce bon moment si inspirant devient d'une fatalité presque horrible, c'est lorsqu'on arrive à destination. Et là, on est vraiment seul, qu'avec soi-même, qu'on est lais-

sé pour compte. On doit sortir ces biens et emplettes du véhicule et les déplacer à jusqu'à notre résidence, notre condo. Et cette action est toujours fastidieuse et demandant, car la marchandise est souvent lourde, volumineuse. Ce qui nous irrite au plus haut point, c'est de les déplacer et de les transporter, surtout lorsque notre logement est à plusieurs étages du stationnement.

Il est donc primordial de penser à une solution mobile et rapidement accessible. Comment puis-je apporter ces biens dans mon chez-soi sans le moins d'effort possible ? Plus nos achats se rendront facilement à destination, plus notre niveau de bonheur restera élevé.

C'est ainsi que le véhicule mobile destiné à transporter nos biens d'un point A, par exemple l'auto, à notre condo devient le facilitateur tant désiré. En fait, que l'on utilise un chariot utilitaire, un panier de magasinage, un chariot d'épicerie, ou une brouette, c'est le fait d'avoir un véhicule sur roues, mobile, qui vient boucler la boucle de ce qui avait comblé nos désirs d'acquérir des biens et de les apporter chez soi, sans effort. ○



**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

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

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

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



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

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

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

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

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

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

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

*Une équipe de confiance, une équipe gagnante !*



Retrouvez-nous sur  
**facebook**



RBQ : 5633-6829-01

**4 5 0 . 4 6 8 . 2 0 3 3**

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



8 janvier - 12 février 2018

**Université McGill**

688 rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)

**INFORMATIONS, FRAIS ET INSCRIPTION :**

Téléphone : 514-398-6200 | Courriel : pdregistrations.conted@mcgill.ca

**Gestion juridique de la copropriété II**

Plusieurs règles de droit sont venues complexifier le quotidien des copropriétés récemment, notamment en matière de gestion des registres. Ce cours explore les règles qui touchent la gestion de copropriété, tels que le Code de Sécurité, les plans de garantie, les règles fiscales, les règlements municipaux, le recouvrement, le droit du travail et le droit corporatif appliqués aux copropriétés. De plus, les règles particulières de conduite professionnelle et éthique seront discutées. Les étudiants intégreront leurs acquis des deux cours (Gestion juridique de la copropriété I & II) par des situations pratiques tirés de la jurisprudence et de leur vie professionnelle.



Mercredi 7 février 2018 | 19h00 à 21h00

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



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



7 février - 14 mars 2018

**Université McGill**

688 rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)

**INFORMATIONS, FRAIS ET INSCRIPTION :**

Téléphone : 514-398-6200 | Courriel : pdregistrations.conted@mcgill.ca

**Gestion technique du bâtiment de la copropriété**

Ce cours présente un aperçu des différentes structures d'une copropriété ainsi que les bonnes pratiques d'entretien. L'étudiant pourra acquérir des connaissances pratiques concernant les principaux systèmes comme la plomberie, le chauffage, la ventilation, l'électricité et la sécurité. Le cours couvre également la résolution de problèmes et la façon efficace de communiquer les solutions, quoi faire en cas de situation d'urgence et comment gérer des projets impliquant des métiers de la construction.



**Mercredi 7 mars 2018 | 19h00 à 21h00**  
**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
 Conférencier : Me Karl De Grandpré



## Les nuisances

Le cours portant sur les nuisances étudiera les divers types de nuisances que l'on retrouve habituellement dans une copropriété dont, notamment, les nuisances causées par le bruit et les animaux. Ce cours proposera des méthodes efficaces pour remédier à ce type de problèmes.



**4 avril - 9 mai 2018**  
**Université McGill**  
 688 rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)



## INFORMATIONS, FRAIS ET INSCRIPTION :

Téléphone : 514-398-6200 | Courriel : pdregistrations.conted@mcgill.ca

## Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété

Ce cours permet de mettre en pratique les connaissances acquises dans les trois autres cours du certificat à la gestion efficace des opérations d'une copropriété. Notamment, le développement de politiques et procédures internes, la tenue de registres de la copropriété, la gestion de contrats, l'organisation des réunions et la préparation de documents divers. L'étudiant apprendra à communiquer efficacement avec les intervenants internes et externes et à résoudre les conflits.



**Mercredi 4 avril 2018 | 19h00 à 21h00**  
**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
 Conférencier : Bernard Bousseau



## Les assurances en copropriété

Afin de bien comprendre tous les enjeux inhérents et pertinents à cet important poste de dépenses, le cours portant sur les assurances couvrira une foule d'éléments qui sauront aider les administrateurs et les gérants de syndicats de copropriété.



**Samedi 14 avril 2018 | 8h30 à 12h00**  
**CondoWeek-end - Quality Inn & Suites**  
 111 rue Bellehumeur, Gatineau  
 Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



## La gérance - Les charges communes

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



Samedi 28 avril 2018 | 7h30 à 12h30

### CondoWeek-end - Château Royal à Laval

3500, boul. du Souvenir Laval (Québec)



Conférenciers : Patrick Beauvais, Directeur clientèle, Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA) - Représentant des Lloyd's de Londres

- Patrice Asselin (Groupe Tandem, services après sinistre)
- Didier Rorive (Groupe Gesfor,Poirier,Pinchin)



Pour une copropriété  
mieux assurée

## Les assurances et la gestion des sinistres

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Mercredi 2 mai 2018 | 19h00 à 21h00

### ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



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

Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction détenue par les copropriétaires.



Mercredi 6 juin 2018 | 19h00 à 21h00

### ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Patrick Gautreau



## Le plan de garantie en copropriété - Bâtiments neufs

Réception des parties communes - Protections applicables avant la réception du bâtiment - Vice ou malfaçon - La réparation des malfaçons existantes - La réparation des vices cachés - Les réparations des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol - Défaut de construction grave - Inspection préréception - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.

### CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 13 août 2018

### Classique annuelle de la Copropriété 2018

#### Club de golf de l'Ile de Montréal,

33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



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

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

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



**Mercredi 5 septembre 2018 | 19h00 à 21h00**

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



## Organes de décision

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



**Samedi 22 septembre 2018 | 8h30 à 12h00**

**Château Royal à Laval** - 3500, boul. du Souvenir

Laval (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre



## Les aspects techniques en copropriété

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



**Mercredi 3 octobre 2018 | 19h00 à 21h00**

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



## La Gérance en copropriété au Québec

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



**Samedi 20 octobre 2018 | 8h30 à 12h00**

**CondoWeek-end - L'Hôtel Québec,**

3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



## La gérance - Les charges communes

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

**COLLOQUE  
ANNUEL de la  
COPROPRIÉTÉ**

Samedi 3 novembre 2018 | 7h30 à 12h30

**Colloque Annuel de la copropriété**  
**Château Royal à Laval**, 3500 , boul. du Souvenir  
Laval (Québec)



**Déclaration de copropriété • Assemblées des copropriétaires** | Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Mercredi 7 novembre 2018 | 19h00 à 21h00

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

**Les finances et le fonds de prévoyance**

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



**Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca**

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.



**GUARD-X<sup>inc.</sup>**  
PROTECTION INCENDIE  
**514.277.2127**

ALARME D'INCENDIE • EXTINCTEURS • ÉCLAIRAGE D'URGENCE  
Système d'extinction • Système de sécurité • Intercoms



**GROUPE CCI**  
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS  
**514.342.1422**

**1.888.348.8991 • [www.ccigroupinc.ca](http://www.ccigroupinc.ca)**

Une Compagnie de McIntosh Perry

**3 ANS POUR 199 \$**

(taxes en sus)

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

Votre appel nous intéresse!



- > Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété :
  - Me Richard Lavoie
  - Me Raymond L'Abbé
  - Me Stefania Chianetta
  - Me Karl De Grandpré
  - Me Paul-André LeBouthillier
  - Me Michel Lévesque
  - Me Gabrielle Azran
  - Me Stéphane Audy
  - Me France Deschênes
  - Me Jonathan Vallières
  - Me Gaston Gourde
  - Me Charles-Justin Nichols
  - Me Bernard Jolin
  - Me Adèle Poirier
  - Me Mélanie Hamel
  - Me Sevgi Kelci
  - Me Robert Baker
  - Me Pierre G. Gingras
  - Me Félix B. Lebeau
  - Me Sébastien Fiset
  - Me Bruno Bourdelin
- > Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- > Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);
- > Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- > Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- > Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;
- > Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- > Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- > Participation aux Condos Week-end;
- > Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- > Service de fiduciaire en assurances;
- > Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :
  - [ExpoCondo.ca](#)
  - [CondoPrévention](#)
  - [CondoComptable](#)
  - [CondoÉnergie](#)
  - [CondoAssurance](#)
  - [CondoPerception](#)

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

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

# Condo Conseils



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

## JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin  
Président



Marie-Andrée Lambert  
Vice-présidente  
Directrice générale



Me Gaston Gourde  
Président, Fédération des  
copropriétaires du Québec



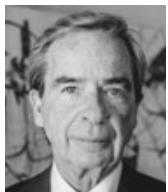
Sylvain Clermont  
Vice-président, Fédération des  
copropriétaires du Québec



Jean-Pascal Lafond  
Montréal



Me Félix B. Lebeau  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbe  
LJT Avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



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



Me Jonathan Vallières  
Montréal



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



Me Sevgi Kelci  
Notaire  
Montréal



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Michel Lévesque  
Bissonnette Lévesque & Associés Inc.  
Montréal



Me France Deschênes  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Mélanie Hamel  
Hamel Notaire  
Québec



Jean-Félix Bouchard  
Huissier  
Montréal



Me Sébastien Fiset  
Fiset Legal Avocats  
Montréal



Me Bruno Bourdelin  
Fiset Legal Avocats  
Montréal



# DES DÉGÂTS D'EAU DANS VOTRE IMMEUBLE?



GRÂCE À UBIOS, PROTÉGEZ ENFIN VOTRE CONDO DES RISQUES LIÉS AUX DÉGÂTS D'EAU EN PLUS D'ÉCONOMISER SUR VOTRE CHAUFFAGE ET VOS ASSURANCES !

MAINTENANT DISPONIBLE POUR LES IMMEUBLES DE 8 LOGEMENTS ET PLUS DE LA FÉDÉRATION DES CO-PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC!



CONTACTEZ NOTRE  
ÉQUIPE DÈS MAINTENANT!



/UBIOSCO

UBIOS.CO/FCQ  
1-855-849-4334  
FCQ@UBIOS.CO

# Consommation d'énergie contrôlée !



Par Luc Brochu

Technologue en mécanique du bâtiment  
Belimo Canada

Cet article s'adresse aux édifices à condominiums qui ont des systèmes de chauffage à eau chaude, vapeur et autres sources d'énergie qui procure à l'ensemble des occupants un confort thermique global avec des équipements situés dans une salle mécanique.

Quels sont vos coûts de chauffage ? Quels sont les éléments qui consomment toute forme d'énergie ? La réponse est que chaque édifice a des besoins différents, chaque espace commun a aussi des besoins de grande et de moyenne puissance différents (vestibules, garages, piscines intérieures) ... Par où commencer ?



**Réponse** : Faites l'inventaire de tous les équipements de chauffage et de ventilation qui fonctionnent.

Exemple : Chaudière à gaz naturel ou au mazout, système de ventilation au toit, systèmes de ventilation des espaces communs, système de ventilation de chaque condominium, etc.

Ces éléments ont tous et toutes des plaques signalétiques venant du manufacturier et peuvent vous donner des informations très importantes sur leur puissance. Cette liste pourra servir à constituer un document important pour l'entretien préventif et une analyse d'efficacité énergétique par un professionnel.

Ensuite, planifiez de mesurer ce que vous voulez contrôler. La façon la moins dispendieuse est connue de tous, la température des pièces. Par contre, si vous voulez optimiser la consommation globale, il est impératif de mettre en place un système de contrôle centralisé pour maintenir le confort de chacun des locaux et en plus d'enregistrer les courbes de température de ces endroits par un gestionnaire informatique peu coûteux.

Autre source de consommation d'énergie c'est vous !

Chaque condominium a des niveaux de confort différents, mais il est possible d'optimiser sa propre consommation d'énergie en chauffage par le remplacement de vos robinets de contrôle désuet et de permettre au gestionnaire centralisé de mesurer vos performances. Des robinets de contrôle style Énergie existent, faites l'estimation des installations nouvelles, vous pourriez sauver jusqu'à 30 % d'eau circulé grâce à cette technologie.



<http://location.energyvalve.com/fr/>

Cette technologie s'adapte parfaitement au système de chauffage à eau chaude existant moyennant quelques modifications au système de pompage centralisé.

Il serait aussi avantageux de prévoir faire certaines conversions d'anciennes technologies vers de nouvelles machines plus efficaces est une approche très intéressante aux niveaux entretien et consommation d'énergie. Une machine neuve coûte moins cher d'entretien pour plusieurs années bien sûr et vous procure des efficacités de l'ordre de 95 % sur les options à gaz naturel. Deux machines valent mieux qu'une grosse de forte puissance. En effet, si vous avez besoin de moduler vos puissances dans les "entre-saisons" une chaudière de grande puissance d'ancienne génération va difficilement être efficace à bas régime, considérez un remplacement intelligent selon vos besoins réels de chauffage.



L'image de gauche est un exemple de chaudière à vapeur d'une efficacité de 60 % considérant que le brûleur fonctionne qu'à deux niveaux de puissance seulement. 60 % efficace veut dire que si vous payer 100 \$ de gaz... l'appareil vous en donnera 60 \$ et résultat final de chauffage. La solution de droite (chaudières à eau chaude AERCO-Benchmark) vous procure une meilleure gestion de la consommation de gaz annuelle ( modulation optimale ) et peut aussi incorporer la puissance requise pour toute l'eau chaude domestique des appartements.

Distributeur autorisé,  
<https://www.master.ca/fr/recherche?kw=aerco>

Les systèmes de chauffage à vapeur aussi peuvent être convertis à l'eau chaude tout en gardant le même système de plomberie. Il y aura des modifications au transport de la chaleur sur la plomberie à faire certes, mais vous gagnerez en efficacité et vous diminuerez vos coûts d'entretien. Vous avez des programmes de subvention disponibles par le biais de Gaz Metro en ce qui concerne la modification et l'optimisa-

tion de vos équipements en place, donnez-vous les moyens d'améliorer vos systèmes de chauffage avec des professionnels certifiés. <https://www.gazmetro.com/fr/affaires/subventions/multilogements/>

La technologie BIO-MASSE aussi est à nos portes depuis quelques années ( chauffe-eau de 40 à 300 kW de puissance ). Leur efficacité est très impressionnante et leurs systèmes antipollution sont éprouvés pour les municipalités qui ont des normes très sévères. Certains manufacturiers comme ESYS ici-bas ont des ententes avec des fournisseurs locaux pour l'approvisionnement planifié des combustibles solides certifiés.

\*Des programmes de subventions sont aussi disponibles dans cette technologie par le manufacturier.

<http://www.esys-energie.com/>



Pour toutes questions en rapport aux solutions d'optimisation de vos systèmes de chauffage, de contrôles centralisés et de robinet intelligent, n'hésitez pas à m'écrire... c'est gratuit ! ☺

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

Luc Brochu, technologue en mécanique de bâtiment.  
BELIMO AIR CONTROLS (CAN) INC.

# JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable



Abordable



Digne de confiance

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

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

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

### Satisfaction Garantie

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

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

**Ensemble, on fait bon ménage!**

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

# Absence prolongée en hiver ! Qu'advient-il de notre chauffe-eau ?

Par l'équipe HydroSolution

L'hiver est à nos portes! Ce qui signifie que bon nombre de Québécois vont prochainement se réfugier plus au Sud. Mais lors d'un départ, qu'advient-il de notre chauffe-eau? Afin d'éviter les surprises désagréables à votre retour, quelques interventions préventives sur votre réseau de plomberie et votre chauffe-eau sont requises. Annie Beaudoin, représentante des comptes majeurs chez Hydro-Solution, s'entretient avec Joël Legault, président de la firme d'inspection et d'expertise Legault-Dubois, afin de connaitre les actions à prendre avec votre chauffe-eau lors d'un départ prolongé.

**Annie Beaudoin :** Une question que nous recevons régulièrement à cette période de l'année est : Lors d'un départ prolongé, devons-nous porter une attention particulière à notre réseau de plomberie et notre chauffe-eau ?

**Joël Legault :** Lorsque l'on quitte un logement pour une longue période, il est prudent de fermer la valve d'alimentation principale en eau. Ainsi, en cas de bris, les dommages dus à l'eau seront limités. Maintenant, si on ferme l'entrée d'eau, il est préférable de couper le courant électrique du chauffe-eau, car si une défectuosité des thermostats ou des éléments électriques survient, la température de l'eau à l'intérieur du réservoir peut augmenter sans limite. Cette situation entraînera une surpression dans le chauffe-eau et la soupape de sécurité laissera alors échapper une petite quantité d'eau afin de relâcher la pression. Si vous êtes absent pour plusieurs semaines, voire mois, ces petits déversements pourront au fil du temps représenter un dégât d'eau important.

Pour le reste, cela dépend de votre tolérance au risque. Si vous quittez votre résidence une bonne partie de l'hiver, il est pos-

sible de purger les tuyaux d'eau pour les protéger du gel en cas de panne de courant prolongée. Ce travail devrait idéalement être fait par un plombier qui s'assurera du bon déroulement de l'intervention. Par contre, il est important d'utiliser cette méthode de prévention à l'occasion seulement, car certains plombier et manufacturier considèrent que de purger un réseau annuellement peut contribuer à réduire la durée de vie des appareils.

**AB :** Donc, fermer son chauffe-eau et son entrée d'eau est la façon sécuritaire de quitter un bâtiment sur une longue période ?

**JL :** C'est effectivement sécuritaire pour le bâtiment, mais il faut garder en tête que l'arrêt d'un chauffe-eau transforme ce dernier en un récipient d'eau stagnante qui n'est pas chauffée. Ces conditions deviennent propices au développement de bactéries pouvant causer la légionellose. Ces bactéries se développent dans l'eau stagnante à des températures se situant entre 25 et 45°C<sup>1</sup> et elles peuvent attaquer le système immunitaire par les voies respiratoires, particulièrement lors de la prise de douche. Si on éteint un chauffe-eau durant une longue période, il est important de s'assurer que la température interne de celui-ci remonte à 60°C à notre retour. Comme il est difficile de savoir exactement à quel moment cette température est atteinte, nous pouvons établir un délai général d'environ trois heures pour atteindre le 60°C. Ensuite, il faut compter près d'une heure<sup>2</sup> d'exposition à une température de 60°C avant que les bactéries ne soient détruites. Donc, au total, près de quatre heures sont nécessaires avant que l'utilisation de l'eau chaude soit sécuritaire lors de la remise en fonction d'un chauffe-eau. Finalement, avant de consommer l'eau, il est recommandé de laisser couler tous les robinets, chauds et froids, pendant au moins 5 minutes afin de remplacer l'eau qui est demeurée stagnante à l'intérieur des tuyaux.

**AB** : Et est-ce que l'arrêt du chauffe-eau nous permet d'économiser sur notre facture électrique en plus de protéger notre bâtiment?

**JL** : Nous sommes effectivement dans l'impression que de ne pas alimenter en électricité le chauffe-eau quand on est absent nous fera économiser sur notre facture d'électricité. Mais l'arrêt du chauffe-eau est seulement dans le but de prévenir un dégât et non pour réaliser une économie d'énergie. Premièrement, il faut se rappeler qu'en mode d'attente, l'isolation de l'enveloppe du chauffe-eau limite ses pertes énergétiques à environ 70 Watts pour un 40 gallons et 90 Watts pour un 60 gallons. Très peu d'énergie sera donc nécessaire pour maintenir l'eau à la température de consigne. Ensuite, puisque la chaleur dégagée par le réservoir se dissipe dans

le logement et contribue au chauffage, 100 % de l'énergie consommée par le chauffe-eau pour garder l'eau chaude contribuera au chauffage de la résidence, ce que l'on appelle les effets croisés. Donc, pratiquement aucune perte n'est réalisée puisque l'air ambiant est chauffé durant cette période. Ceci veut dire qu'il n'y a pas d'avantage économique à éteindre un chauffe-eau durant une absence prolongée. ○

<sup>1</sup>Source : Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ)

<sup>2</sup>Source : Institut national de santé publique du Québec (INSPQ)

REO #8324-3550-12

**Hydro**  **Solution**  
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

## PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE



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

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

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228  
[HYDROSOLUTION.COM](http://HYDROSOLUTION.COM)

# Pourquoi mon toit coule ?

Est-ce la membrane, les solins métalliques, les équipements installés sur le toit ou les murs ?



Par Michel LeBlanc  
Ingénieur, M. ing.  
Président LK Toitures

## Quand coule-t-il ?

Lors de pluie poussée par le vent, lorsqu'il y a un redoux en période hivernale ou tout simplement lors d'un refoulement par une colonne pluviale ? Vous comprendrez que les sources d'infiltration peuvent être variées, soient qu'elles sont très évidentes ou très complexes, visibles ou dissimulées. Elles peuvent même être multiples.

À la base, il faut se poser la question qui suit.

## Est-ce que la toiture qui a été installée afin de couvrir l'immeuble respecte les normes en vigueur et celles de l'industrie ?

Il y a plusieurs signes qui fournissent une indication sur la qualité de l'installation et par le fait même de l'entrepreneur couvreur. Une d'entre elles est le respect des détails des solins métalliques situé au périmètre du toit. Si les joints dissimulés et les agrafes étaient absents et les sections de solins métalliques étaient seulement chevauchées une sur l'autre, il y a dès lors, la première source d'infiltration potentielle. Ce constat visuel pourrait être annonciateur d'une membrane de toit défectueuse installée sans égard à la profession.

## D'où provient mon infiltration d'eau ?

- Est-ce que les joints de membranes ont cédé en plein milieu du toit ?
- Est-ce que l'eau provient au périmètre du toit par les solins métalliques et elle circule au travers la structure jusqu'au milieu d'une pièce ?
- Est-ce que le drain de toit est bloqué par des feuilles, des débris ou une balle de tennis en raison de l'absence de la crêpine de drain ?

**Quel moyen existe-t-il afin de circoncire une réparation lorsque les actions de base tels que déneiger, libérer un drain de toit obstrué, créer une rigole à travers la glace afin de permettre l'évacuation de l'eau accumulée ont été effectuées ?**



Vous conviendrez que rechercher une infiltration d'eau en période hivernale sera plus ardue et réparer le toit sera plus coûteux, car tout est enseveli, à moins d'une évidence tel un drain bloqué.

\*Foncé = zone humide

L'utilisation d'une caméra infrarouge à l'intérieur de l'immeuble permet de déterminer avec précision la zone ou les zones humides au plafond. Elle fournit une information qui permet de réduire le temps de recherche et d'orienter adéquatement les réparations. Naturellement, l'utilisateur de la caméra infrarouge doit être qualifié et l'appareil doit être fiable également afin de permettre une lecture concluante.

**LK TOITURES** 450 437-4118  
[LKTTOITURES.COM](http://LKTTOITURES.COM)

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN 5100, Ambroise-Lafontaine,  
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7 Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES SUPÉRIEURS DEPUIS 1997



## Pourquoi faire inspecter ma toiture ?

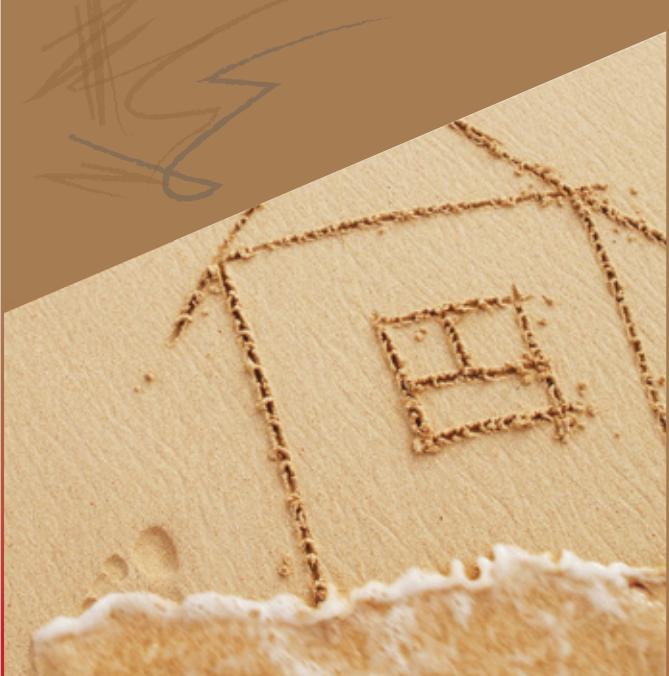
L'ignorance de l'entretien d'une toiture ne permet pas d'épêcher les infiltrations d'eau provenant du toit, les réclamations d'assurance et de la gestion des réparations. Le risque des dommages augmente lors d'absence d'entretien du toit au même titre des autres éléments de l'enveloppe du bâtiment. Le conseil très simple et facile à appliquer est de réaliser une inspection de base de la toiture afin d'en connaître l'état, d'exiger un rapport photographique explicatif et de l'entretenir au besoin sur une base régulière. Si vous aviez à choisir, le moment d'une inspection et de l'entretien du toit, l'automne est la saison à laquelle votre choix devrait s'arrêter pour des raisons très évidentes telles que s'assurer de l'évacuation des eaux de pluie en libérant les crépines de drains des feuilles présentes et permettre la réparation de fissure de membrane de toit qui deviendrait seulement problématique lors de présence de glace. Toutefois, si vous n'aviez pas pensé à demander une inspection de votre toiture cet automne et que des infiltrations d'eau surgissent en période hivernale, il est possible d'effectuer des réparations d'urgence ou temporaires afin de limiter les dégâts et vous permettre de prendre une décision sans subir la pression du moment.

Vous avez l'opportunité de communiquer directement avec LK Toitures afin de recevoir les conseils judicieux ou de vous faire guider dans vos actions à venir. ○

Assainissement

Nettoyage  
Graffiti

450 468-0577



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

# RENDEZ VOTRE ESPACE DE VIE PLUS ACCESSIBLE VOYEZ VOS MOUSTIQUAIRES DIFFÉREMMENT!

Les propriétaires de maisons investissent beaucoup de réflexion, d'argent et d'effort dans le choix de leurs portes et fenêtres mais, trop souvent, ils oublient complètement de porter attention aux moustiquaires. La lumière du soleil et l'air frais sont deux des éléments de base les plus importants à la vie. Il est donc important de les laisser entrer dans sa résidence afin de la rendre agréable et saine. Ce qui signifie que sélectionner le bon moustiquaire est essentiel.

Voici quelques excellentes raisons d'utiliser les moustiquaires rétractables Phantom.

## LAISSEZ ENTRER PLUS DE LUMIÈRE NATURELLE

Les moustiquaires traditionnels bloquent votre vue en tout temps, mais les moustiquaires Phantom disparaissent lorsqu'on n'a pas besoin d'eux, ce qui vous permet d'apprécier une vue continue ainsi que la lumière naturelle.

## LAISSEZ ENTRER L'AIR FRAIS TOUT EN GARDANT LES INSECTES À L'EXTÉRIEUR

La ventilation transversal naturelle est la meilleure façon de réduire votre dépendance aux systèmes de climatisation et ainsi de diminuer les coûts énergétiques. Les moustiquaires Phantom sont idéales pour laisser entrer la brise fraîche tout en gardant les pestes à l'extérieur.

## ÉLIMINEZ LES AIMANTS!

Au cœur des portes rétractables Phantom se trouve la poignée "Latch and Release"

qui enclenche de façon intuitive et automatique le moustiquaire en place et l'empêche de s'ouvrir de lui-même.



## AJOUTEZ À VOTRE ESPACE HABITABLE

Une nouvelle tendance architecturale est d'amener l'extérieur en dedans en créant des cuisines, des salles-à-manger et des coins salons extérieurs. Les moustiquaires rétractables motorisés Phantom peuvent augmenter considérablement la fonctionnalité de ces espaces en appuyant sur un seul bouton!



L'installation professionnelle Phantom est la façon idéale d'assurer que toutes les exigences soient remplies et que les moustiquaires soient installées correctement afin d'assurer leur longévité.

---

Appelez **1-888-PHANTOM** ou visitez **moustiquaires.com** et apprécier encore plus votre maison grâce aux moustiquaires Phantom.

NE LAISSEZ PAS LES  
MOUSTIQUAIRES FIXES  
OBSTRUER VOTRE VUE!

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



Contactez Moustiquaires Major Inc. aujourd'hui!

1-888-PHANTOM (742-6866)  
[moustiquaires.com](http://moustiquaires.com)

 PHANTOM®  
SCREENS

# Ils disent... ne pas vouloir nous connaître !



Par Jean-François Ouellet  
Président – Groupe Actium Inc.  
Technicien Certifié IICRC - Désamiantage,  
Moisisseur & Sinistre

Dans le cadre du Colloque Annuel de la Copropriété qui a eu lieu à Laval le 18 novembre 2017 dernier, où je participais pour la toute première fois en tant qu'exposant, j'ai eu un choc de voir à quel point nos services évoquaient chez les participants le même sentiment que lorsqu'on est exposé aux services funéraires! En apercevant l'affichage « service après sinistre », plusieurs des visiteurs mentionnaient à voix haute : *Eux-autres, on ne veut pas les connaître!*

Ceci m'a grandement inspiré à écrire ces mots pour vous convaincre du contraire. Nombreux sont les avantages de BIEN connaître le personnel et les services offerts par l'entreprise qui sera là pour vous accompagner lors d'un sinistre.

Le milieu de la copropriété à des critères spécifiques à considérer concernant la façon de gérer les interventions d'urgence lors de sinistres. Déductibles élevés d'assurance, crainte évidente des augmentations de prime d'assurance et potentiellement de recevoir la fameuse lettre qui confirme l'assureur a décidé de ne plus vouloir assurer le syndicat de copropriété.

Les entreprises de services comme la mienne peuvent compter sur les outils de communications offerts par CondoMarketing pour nous permettre d'expliquer l'importance de favoriser une approche en gestion après sinistre entièrement adaptée aux besoins du secteur de la copropriété. L'intervenant doit agir d'abord et avant tout en tant que conseiller et guide. Il doit voir à transmettre très rapidement aux res-



ponsables du syndicat de copropriété toute l'information pertinente concernant l'évènement et surtout sur le suivi des étapes à venir.

Dès la constatation du sinistre, certains auront le réflexe de chercher à communiquer avec son assureur. En ce qui me concerne, en cas de feu, ce sont les pompiers que j'appellerai en premier! Oui, par la suite il devient évident d'informer votre assureur de l'évènement qui pourra éventuellement affecter le risque assurable. Toutefois, il n'est pas dit que vous aurez automatiquement à faire une réclamation. Faire appel rapidement aux services d'intervenants experts qualifiés en intervention après sinistre et surtout certifiés auprès des assureurs est plein de gros bon sens.

Lors de l'appel initial, un gérant de projet se voit confier la responsabilité d'identifier rapidement quels sont les services requis et adaptés au sinistre. Il doit voir à transmettre rapidement aux responsables du syndicat de copropriété une évaluation budgétaire des coûts liés à sinistre, notamment :



- Intervention d'urgence;
- Gestion et relocalisation des biens (si requis);
- Travaux de démolition (dégarnissage sélectif des composantes affectées);
- Décontamination et/ou la gestion des composantes contenant de l'amiante (Bâtiments âgés par exemple?);
- Travaux de réparation (rénovation et reconstruction);
- Autres charges pouvant être prévues ou considérées lors du sinistre.

Vous devez donc avoir en mains, dès les premières 48-72 heures, toute l'information détaillée pour mieux décider si vous désirez présenter une réclamation à vos assureurs.

Les intervenants deviennent donc clairement vos meilleurs **alliés** dans la gestion d'un événement de sinistre. En faisant équipe avec des intervenants experts en gestion de sinistre, les administrateurs de syndicats et copropriétaires, la mise en place d'un plan d'action en cas de sinistre sera plus efficace. Assurez-vous de transmettre à votre partenaire expert en sinistre l'information concernant votre bâtiment, personnes responsables à contacter en cas de besoin, plan des espaces communes, etc.

Un plan de gestion de crise préventif évite bien des questionnements, à des moments où on n'a clairement ni le temps ni l'envie de se questionner!

Au plaisir de vous connaître et d'avoir l'opportunité de vous aider à bien planifier...sans avoir à intervenir de sitôt ! ☺



**VITRO—  
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

**lavagedevitres.com**

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

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



Jean-François Fortin  
EXPERT PLUS

# L'EXPERT PLUS VOUS EN OFFRE **PLUS!**

GAZ MÉTRO PLUS EST UN CHEF DE FILE DANS L'OFFRE DE PRODUITS ET SERVICES ÉNERGÉTIQUES DEPUIS PLUS DE 15 ANS. LES EXPERTS PLUS DE GAZ MÉTRO PLUS SONT SPÉCIALISÉS DANS L'ENTRETIEN, LA RÉPARATION ET L'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE AU GAZ NATUREL.

- Contrats de services garantis
- Achat, location et financement d'appareils de chauffage, chauffe-eau et unités de toit à gaz naturel
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Mises au point
- Service d'urgence 24 heures - 7 jours

POUR EN SAVOIR PLUS 1 866 641-7587 [gazmetroplus.com](http://gazmetroplus.com)

  
Gaz Métro PLUS  
SERVICES ET ENTRETIEN™

# Pourquoi faire l'entretien de ses équipements à gaz naturel ?



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

## Quelle est votre responsabilité comme syndicat de copropriété ?

Les équipements mécaniques pour le chauffage et l'eau chaude sont des actifs essentiels au confort et à la sécurité des copropriétaires. En cas de défaillance ou de bris, ils peuvent constituer une source majeure d'irritants et de plaintes au syndicat. Le rôle du syndicat se situe donc à trois niveaux :

- Identifier une entreprise fiable et compétente pour le service sur les équipements à gaz naturel;
- Entretenir régulièrement les systèmes pour éviter des pannes en période critique;
- Prolonger la durée de vie de ces équipements car ils représentent un investissement majeur.

## Pourquoi faire l'entretien des appareils à gaz naturel ?

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

Alors, quels sont les principaux motifs pour faire l'entretien de vos équipements à gaz ?

**C'est une exigence des manufacturiers** : si vous consultez le manuel d'installation de votre équipement à gaz, vous constaterez que la vaste majorité des manufacturiers recommandent un entretien sur une base annuelle. Advenant le bris d'une composante, une négligence de la part du propriétaire de l'équipement pourrait engendrer des problèmes lorsqu'il tentera de faire appliquer la garantie.

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

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

**C'est pour la tranquillité d'esprit** : l'entretien régulier de votre équipement est aussi un gage de paix d'esprit lors de la saison de chauffage. En faisant entretenir régulièrement vos équipements vous minimisez les risques de bris et permettez le remplacement préventif des composantes usées. Personne ne souhaite tomber en panne en période de grand froid l'hiver !

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

## Quand faire l'entretien de vos équipements ?

La période idéale pour faire l'entretien est au printemps et en été. Vous profiterez ainsi d'une plus grande disponibilité de la main d'œuvre technique.

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

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

## Quelles étapes doivent être réalisées lors d'un entretien professionnel ?

- Vérification de la conformité de l'installation de l'équipement;
- Vérification de l'état général de l'appareil;
- Vérification de la présence ou non de fuites de gaz naturel;
- État du système d'évacuation des gaz de combustion;
- État de l'entrée d'air;
- Nettoyage de l'appareil;
- Vérification de la chambre de combustion et/ou de la condition du réfractaire;
- Vérification du système hydronique (régulateur, pression, réservoir d'expansion et soupape);
- Vérification des circulateurs;
- Mise en marche de l'équipement;
- Vérification de la tire;
- Vérification des contrôles de sécurité;
- Vérification du monoxyde de carbone;
- Delta de température au besoin;
- Conformité du système de condensat;
- Mise à l'arrêt adéquate.

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

1 866 641-7587 | [www.gazmetroplus.com](http://www.gazmetroplus.com) 



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

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

- **service personnalisé**
- **qualité inégalée**
- **confiance absolue**

**Demandez votre estimation gratuite!**

**541 448-2892**  
**[info.montreal-est@parfaitmenage.net](mailto:info.montreal-est@parfaitmenage.net)**





## PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

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

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

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



R.B.Q. 5725-6638-01

Montréal  
T 514 375-5678  
F 450 932-4433

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

Québec  
T 418 425-0301  
F 418 780-8775

# Doit-on protéger le béton du stationnement intérieur ?



Par Nicolas Desjardins, président  
Béton Surface (Betonurface.ca)

Plusieurs gestionnaires de copropriété nous contactent pour avoir de l'information à propos de l'entretien de leur stationnement intérieur.

Pour bien vous mettre en contexte, voici un bref résumé des spécifications de la Loi 122 « Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment ».

Ayant pour objectif la sécurité des occupants et des usagers, la loi demande au propriétaire d'immeuble d'obtenir un rapport d'inspection du béton tous les 5 ans.

Depuis le 18 mars 2013, cette loi inclut les façades d'immeuble de 5 étages ou plus ainsi que les garages et parcs de stationnement aériens ou souterrains avec dalle en béton dont au moins une surface de roulement ne repose pas sur le sol. (Ceux-ci doivent recevoir une inspection visuelle tous les ans).

- Résidences privées pour ainés (lieux de sommeil)
- Immeubles à logements ou détenus en copropriété de 5 étages ou plus
- Établissements publics (garderies, restaurants, salles de spectacles, écoles, etc.)

Ces bâtiments sont inspectés par des spécialistes ingénieurs en inspection de bâtiment, basé sur les normes ASTM. Les inspections de bâtiments commerciaux sont également connues comme Évaluation de l'État physique d'une Propriété (EEPP)

## Les parcs de stationnement étagés

Comme dans bien des pays, le Canada connaît des cycles de gel et dégel. Donc, le béton est souvent exposé aux sels de déglaçage, à la chaleur de pneu, un taux d'humidité élevé et autres abrasifs. Avec les années, le béton a tendance à s'effriter lorsqu'il entre en contact avec ces solutions.

Pour éviter les situations comme le 27 novembre 2008 dernier, où un homme a perdu la vie lorsque la dalle de béton d'un garage souterrain s'est effondrée sur son camion, il est important de s'assurer que l'entretien et l'inspection soient faits périodiquement et qu'une membrane de protection soit appliquée sur les bétons qui ne reposent pas sur le sol.

Une inspection par un ingénieur est obligatoire tous les 5 ans. De son côté, La Régie du Bâtiment du Québec propose un guide d'inspection annuel pour évaluer l'état du stationnement intérieur. <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/francais/fiche-verification-annuelle-parcs-stationnement.pdf>



## Solution d'un entrepreneur en resurfaçage de béton

Un entrepreneur en resurfaçage de béton offre quelques solutions pour les stationnements souterrains.

La première est un revêtement d'Époxy 100 % solide, avec ajout d'un antidérapant. Il est important d'avoir un fini qui ne soit pas trop lisse pour les moments où le revêtement sera mouillé ou glacé. Cette solution assure que le béton sera étanche et résistant aux abrasifs qui pourraient justement amener le béton à se détériorer.

Avant d'appliquer le produit, l'équipe s'assurera que la dalle est bien préparée. C'est-à-dire qu'elle sera sablée à l'aide d'une rectifieuse à lame aux diamants, les fissures et les crevasses seront réparées et le sol sera sans poussière.

Un revêtement de sol à l'époxy est généralement rapide et facile d'installation, ce qui signifie moins d'arrêts de production pour l'installation, ou dans le cas présent, moins d'attente avant que les véhicules puissent s'y installer. Aussi, une fois que le béton est recouvert d'époxy, il n'est plus poreux, donc, facile à nettoyer.

Dans le cas d'une dalle structurale, le système avec seulement 2 couches d'époxy 100% solide est insuffisant. Il faut appliquer une membrane d'étanchéité qui implique des couches additionnelles avec des composantes plus flexibles comme le polyuréthane qui peuvent être combinées à un système époxydique. Sans membrane la durée de vie moyenne d'une dalle de stationnement est de 30 ans, par la suite la dalle sera à refaire complètement. Par contre, avec une membrane la durée de vie sera de plus de 40 ans surtout si l'entretien rigoureux est fait selon les normes de la loi 122.

Le prix de tels travaux va varier en fonction de la dimension de la surface à couvrir et de l'état de la dalle actuelle. La première étape d'un tel projet est de faire l'inspection de la situation actuelle, ensuite un expert en revêtement de béton pourra vous conseiller sur le système adéquat à utiliser. ○



amec  
foster  
wheeler

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



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

1425 Route Transcanadienne  
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : **1-866-943-AMEC**

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences

- Inspection préréception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

nivoex.com

info@nivoex.com



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

# La toiture idéale pour un espace commercial



Par Pascal Hogue  
Toiture PME inc.

Pour la toiture d'un espace commercial, le choix le plus populaire reste la toiture plate. Bien qu'il soit possible de concevoir votre commerce avec un type de toit différent, la toiture plate apporte plusieurs avantages non négligeables. Une toiture plate a l'avantage de pouvoir être construite à partir de plusieurs matériaux différents, selon vos besoins et votre budget. La toiture en membrane élastomère est un choix très populaire grâce à sa solidité face à notre climat québécois, tout en restant abordable. Il est également possible d'opter pour une toiture en asphalte ou en gravier, en membrane grise ou en membrane blanche. Selon votre situation spécifique, il est possible qu'un type de toiture en particulier soit plus efficace selon des critères qui vous sont propres.

## Un choix pour le long terme

Quand on possède un espace commercial, il faut penser à long terme pour pouvoir minimiser les dépenses et maintenir notre bâtiment, qui est également un investissement. Notre toit est un élément essentiel pour pouvoir assurer la pérennité du reste du bâtiment. Une toiture blanche en membrane élastomère devient peu à peu un revêtement classique, car c'est une combinaison qui apporte plusieurs avantages. Pouvant durer environ 35 ans, ce type de toiture est également très résistante à l'humidité, celle-ci pouvant causer d'énorme dommage à l'intégralité du bâtiment lorsqu'elle réussit à s'infiltrer. La finition blanche permet une diminution du phénomène des îlots de chaleurs qui est très présent dans les zones urbaines. De plus, une toiture blanche va réfléchir plus efficacement les rayons du soleil au lieu de l'absorber, ce qui permet une meilleure efficacité énergétique durant l'été. La toiture blanche est devenue obligatoire dans certains quartiers pour ces raisons.

Ce qui prime, c'est avant tout la qualité. Autant pour la toiture qui recouvrera votre bâtiment commercial que pour le service tout au long de la durée de vie de la toiture.

- Une garantie de qualité qui permet de maximiser la durée de vie de la toiture
- Un service complet comprenant l'installation et la réfection de la toiture
- Un service après-vente impeccable pouvant inclure une inspection annuelle et la réparation

## Toit plat immeubles en copropriété

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



Toiture en membrane élastomère blanche



## Importance de l'inspection du toit plat

« Aller inspecter son toit au moins une fois l'an est un must. Cela permettra d'observer des anomalies potentielles et d'y apporter les correctifs nécessaires.

- La crêpine de drain pluvial sur une toiture plate est la première composante à vérifier.
- Est-elle toujours en place et dégagée des débris qui pourraient l'obstruer (ex. : des feuilles mortes), auquel cas, elle ne performerait plus de façon optimale?

Il ne suffira que de retirer cette crêpine du toit, la nettoyer et ensuite la remettre en place. Elle préviendra ainsi les accumulations d'eau sur une toiture, ce qui ferait éventuellement pourrir les papiers organiques installées en multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux. ☺



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

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



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

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

Licence RBQ: 8360-5220-01

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

**514 -766-4888 / info@excellentpavage.ca**

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

**www.excellentpavage.ca**



**INVEST GAIN LTÉE**

Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés

*Depuis 1981  
à votre service*



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

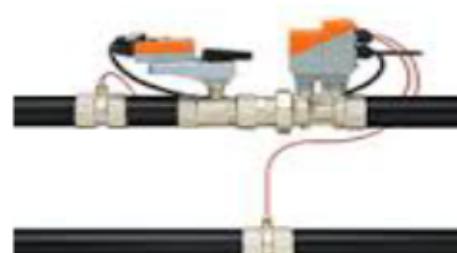
4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2  
[www.investgain.com](http://www.investgain.com) email: [info@investgain.com](mailto:info@investgain.com)

# BELIMO®

## AIR – EAU – ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

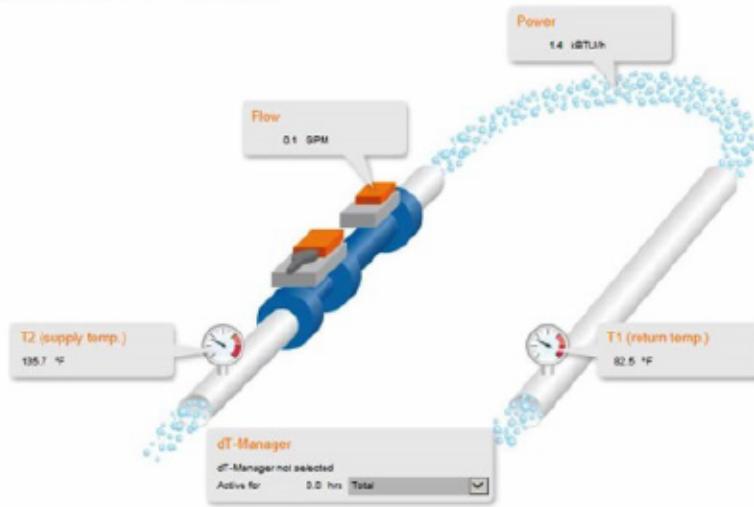
Gamme complète  
Applications aérauliques



Dashboard  
Overview  
Overrides and Live Trend  
Data log chart  
Settings  
Status  
Mobile  
  
Date & Time Settings  
IP Settings  
Version Information  
Data Logging  
BL/NetMF Settings  
  
Language English ▾  
  
Logout

Belimo Energy Valve™

Dashboard



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

luc.brochu@ca.belimo.com

# Lignes de stationnement en blanc ou en jaune ?



Par Sylvain Bruneau  
[www.maitretraceur.com](http://www.maitretraceur.com)

Je trace des lignes de stationnement depuis 28 ans. À mon avis, quand viens le temps de repeindre les lignes de notre stationnement, les gens se posent toujours la question « devrions-nous les peindre en jaune ou en blanc ? »



Premièrement, il faut comprendre qu'il n'y a aucune différence de qualité liée au choix des couleurs de peinture à utiliser. Ensuite, il vous faut considérer l'environnement où vous habitez et l'emplacement des espaces de stationnement des copropriétaires, visiteurs, etc. Pour les espaces extérieurs attribués aux mêmes usagers, l'idéal est de peindre les lignes en blanc. Par contre, pour les espaces de garages intérieurs, il est plus courant de les peindre en jaune, car elles sont plus voyantes lorsque l'éclairage est réduit et faible.

Revenons aux lignes extérieures d'un stationnement privé ou le blanc est régulièrement utilisé. Par contre, le jaune est visible plus longtemps en début d'hiver (blanc sur neige blanche on ne voit pas très bien). Voyons maintenant les pratiques courantes pour un stationnement extérieur utilisé par plusieurs personnes différentes qui stationnent quotidiennement près du local commercial situé dans un édifice à copropriété. Dans ce cas il sera préférable de peindre les lignes en jaune. Aucune loi n'oblige de peindre en blanc ou jaune pour un édifice commercial ou privé. Le choix vous appartient.

Consulter un expert en ce domaine peut être profitable! ☎

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

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



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

**Spécialiste dans le traçage  
de stationnement**

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

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

**514.943.5859**

**[www.maitretraceur.com](http://www.maitretraceur.com)**  
ou suivez-nous sur **facebook**



Fondé en 2007, nous sommes entrepreneur en électricité spécialisé dans les systèmes de sécurité.

## NOS SERVICES

- ▲ Alarme incendie
- ▲ Inspection
- ▲ Caméra
- ▲ Centrale
- ▲ Détection d'eau
- ▲ Alarme intrusion
- ▲ Appel de garde
- ▲ Contrôle d'accès
- ▲ intercom

Dans le cadre de nos activités nous offrons les services de: **soumission, conception, installation, inspection et réparation** de tous les systèmes 24h/ 24h et cela autant au niveau commercial, industriel, résidentiel ou institutionnel.

Nous sommes fières de notre réputation dans le milieu. Notre personnel d'expérience se fera un plaisir de répondre à vos besoins ainsi que vous guider tout au long de votre projet.

## Service 24 heures

**450-667-6575      1-844-667-6575**

**protecksecurite.ca**

**info@protecksecurite.ca**

1095 Berlier, Laval, Qc, H7L 3Z1 - RBQ: 8355-2950-32 - BSP: SE 20011312



Commission  
de la construction  
du Québec



Corporation  
des maîtres électriciens  
du Québec



**CANASA**  
Canadian Security Association  
Association canadienne de la sécurité

# Pièges à éviter pour le nettoyage de vos tapis



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Avez-vous déjà tenté d'enlever une tache sur votre tapis pour la voir réapparaître le lendemain? Si c'est le cas, c'est tout simplement parce que vous n'avez pas procédé de la bonne façon. Cela se produit des milliers de fois chaque année simplement parce que les gens ne possèdent pas les connaissances des professionnels. L'Institut de certification en inspection, nettoyage et restauration (IICRC) a identifié 8 erreurs fréquentes pour vous aider à prolonger la vie utile de vos tapis.

Il y a plusieurs erreurs fréquentes que les propriétaires font en nettoyant eux-mêmes leurs tapis, allant des taches qui réapparaissent aux odeurs persistantes. Il est important de posséder un minimum de connaissances sur l'entretien des tapis. Voici donc les 8 erreurs les plus communes pouvant endommager ou réduire l'espérance de vie des tapis répertoriées par l'IICRC.

1. Frotter vigoureusement une tache sur un tapis. Non seulement frotter vigoureusement est une technique inefficace, mais en plus, cela risque d'étendre et de faire pénétrer la tache encore plus profondément dans le tapis. Le frottement endommage les fibres en défaisant les torsades

et les effilochant. Il est nettement préférable d'utiliser la technique du buvard.

2. Trop attendre avant de réagir. Plus vous attendez, plus il sera difficile de retirer une tache. En laissant sécher un déversement, vous permettez au liquide de tremper dans les fibres et d'être absorbé par le rembourrage du tapis. Cela peut entraîner l'apparition de mèches, de mauvaises odeurs et de moisissures.
3. Utiliser le mauvais produit de nettoyage. Le recours à un mauvais produit peut causer des dommages et entraîner une décoloration. Faites des recherches avant l'achat et l'utilisation du produit et assurez-vous de respecter les consignes du manufacturier et de lire les instructions.
4. Ne pas pré tester un produit de nettoyage. Avant d'utiliser tout produit de nettoyage, vous devriez le tester sur une partie peu visible ou une retouche de tapis. Certaines solutions de nettoyage sont très puissantes et peuvent blanchir ou décolorer les surfaces, en plus d'endommager les fibres.
5. Utiliser une poudre désodorisante de la mauvaise façon. Même si elles peuvent désodoriser vos tapis, les poudres



ne remplacent pas le nettoyage. Certaines poudres peuvent s'accumuler et encrasser les fibres du tapis si votre aspirateur n'est pas assez puissant pour les retirer complètement.

6. Utiliser trop de détergent. Il est faux de croire qu'un ajout de plus de solution de nettoyage donnera de meilleurs résultats. En saturant votre tapis de solution de nettoyage, celle-ci provoquera des dommages, en plus d'en-crasser à long terme les fibres du tapis.
7. Ne jamais avoir recours à des services professionnels. Tout comme les visites chez le médecin aident à prévenir les maladies, les nettoyages (vapeur) par des professionnels accrédités sont essentiels pour prolonger la durée de vie de vos tapis. La plupart des manufacturiers de tapis recommandent des interventions professionnelles aux 12-18 mois pour maintenir leur garantie. Les nettoyages professionnels permettront également d'améliorer la qualité du milieu environnant.
8. Louer le mauvais équipement. Même si vos intentions sont louables, certains équipements peuvent faire plus de mal que de bien. Les appareils sont souvent surutilisés ou mal entretenus et peuvent ainsi endommager vos tapis ou laisser trop de résidus qui vont faire en sorte que le tapis se salisse plus rapidement ou encourager l'apparition de moisissures.
9. Quand vous faites appel à un technicien professionnel, assurez-vous qu'il maîtrise les techniques et procédures de nettoyage recommandés par l'industrie et qu'il puisse garantir les résultats de son travail.

Vous pouvez également consulter le site de l'Institut au [www.iicrc.org](http://www.iicrc.org)

**Les enseignes BROMAR**  
www.enseignesbromar.com

DEPUIS 1986

## Signalisation d'édifice

Intérieure & Extérieure

Vignette de stationnement  
Enseigne de stationnement  
Enseigne directionnelle  
Plan d'évacuation  
Identification services d'incendie  
Identification des locaux  
Fenêtre givrée

85, St-Louis, Lemoyne, Québec, J4R 2L3

**450.466.9211**

Fax: 450-466-7922



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

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

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

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

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

---

**514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062**

---

L'équipe CondoMarketing vous souhaite une belle saison estivale.

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Produits et services  
pour les copropriétés du Québec

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

*Plus, toujours plus!*

**CondoMarketing.ca**

**EXPO**  
*condo.ca*

*Exposition virtuelle*

CLASSIQUE ANNUELLE  
DE LA COPROPRIÉTÉ

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

Les **CONDOSWeek-end**



**ExpoCondo.ca**

# Les conduits d'évacuation des sécheuses sont toujours d'actualité !



Par David Boily  
Air Elite

Je vous ai déjà parlé de votre sécheuse, de votre conduit d'évacuation et de votre trappe de sortie d'air. Mais aujourd'hui, je vais vous reparler encore et encore de votre conduit de sécheuse qui est trop souvent problématique. Mon travail de tous les jours consiste à nettoyer ces conduits et croyez-moi, j'en vois de toutes les sortes.

## Il y a...

- le classique tuyau qui ne va nulle part... qui disparaît dans les murs de votre maison
- le traditionnel tuyau de 3 pouces (dans les vieilles constructions)
- l'incontournable tuyau flexible percé (surtout dans les nouvelles constructions)
- l'impensable tuyau qui se termine dans l'entre toit
- le majestueux tuyau de 50 pieds et plus.
- l'épineux tuyau assemblé avec des centaines de vis

La diminution depuis quelques années du nombre d'inspecteurs sur les chantiers au Québec est la principale cause de tous ces vices. Souvent, aucune inspection n'est requise avant la fermeture des murs et des plafonds. Cela profite aux entrepreneurs peu scrupuleux qui se permettent de couper les coins ronds. En considérant qu'une brassée de lavage peut contenir plus d'un litre d'eau, il est primordial que votre conduit évacue de façon efficace toute cette eau hors de votre résidence.



## Voici les grandes lignes à respecter :

Les conduits d'évacuation doivent être des conduits métalliques rigides d'une épaisseur supérieure ou égale à 0.4mm ou 0.016po, avec des parois intérieures lisses et dont les joints vont dans le sens de l'écoulement de l'air. Les conduits ne doivent pas être raccordés à l'aide de vis à tôles ou de moyens de fixation qui se prolongent dans le conduit. Ils doivent être raccordés à l'aide de rubans métallisés et non de fibre communément appelé duct tape. P.S. : Le duct tape en fibre (le préféré de Macgyver) a malheureusement une durée de vie de 15 ans sur les tuyaux d'évacuation de sécheuse. Il n'est absolument pas conçu pour ce type de travaux.

La longueur maximale du conduit d'évacuation de sécheuse doit être de 25 pieds depuis l'emplacement de la sécheuse jusqu'à la terminaison murale ou celle du toit. La longueur maximale du conduit d'évacuation devra être réduite de 5 pieds à chaque fois qu'il y a un coude de 90 degrés.

Les conduits d'évacuation devront se terminer à l'extérieur du bâtiment. Les conduits d'évacuation doivent se terminer, dans n'importe quelle direction que ce soit à plus de 3 pieds des ouvertures du bâtiment. Les terminaisons des conduits doivent être munies d'un clapet anti retour. Si une grille est installée à cause d'oiseaux, elle devra être inspectée et nettoyée régulièrement.

Le diamètre du conduit d'évacuation doit être tel qu'exigé par le fabricant, mais les sécheuses vendues au Canada fonctionnent à 99% avec des conduits de 4 pouces.

Les conduits qui passent par l'entre toit doivent absolument être isolés. Les conduits de transition (flexibles) ne doivent pas être cachés au sein de la structure. Les flexibles utilisés pour relier la sécheuse aux conduits d'évacuation doivent être classés UL2158A et être limités à une seule longueur de tuyau. Cette longueur ne doit pas dépasser 8 pieds. (Éliminez les conduits en plastique blanc sans fautes).

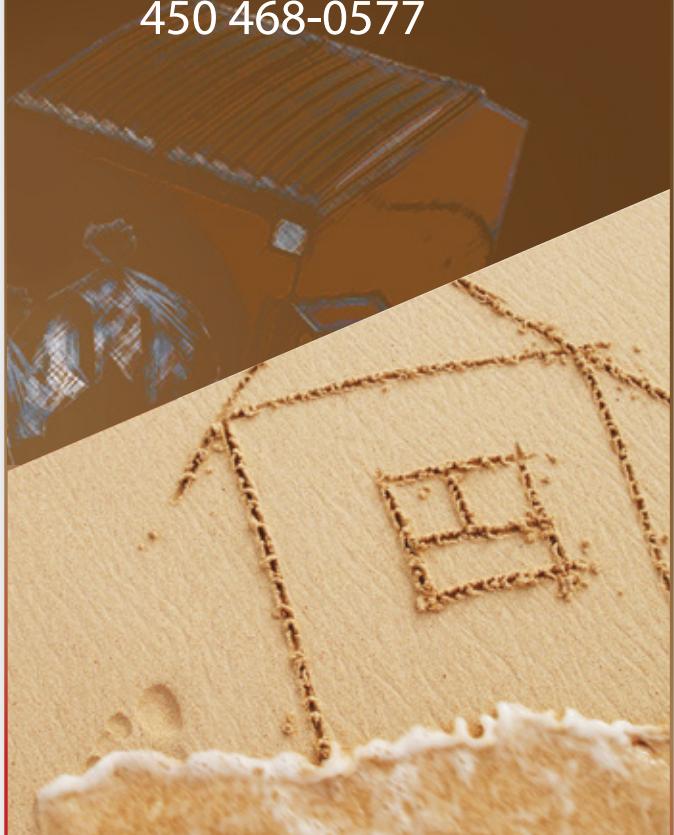
Ces règles sont la base à respecter lors de l'installation initiale de votre conduit d'évacuation de sécheuse, certains manques peuvent être facilement corrigés tels que la longueur du tuyau de transitions (flexible) derrière votre sécheuse, l'isolation dans votre entre toit (si vous y avez accès). Pour les conduits d'évacuation trop longs, un ventilateur d'appoint peut facilement être installé. Concernant les conduits à l'intérieur de la structure du bâtiment, les murs et plafonds devront malheureusement être ouverts si vous constatez des problèmes.

Bon séchage en toute sécurité ! ☺

# Assainissement

## Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



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

# SERVICE DE GESTION COMPLÈTE DE PISCINES ET SPAS

UNE PISCINE **IMPECCABLE**,  
UN SERVICE **INCOMPARABLE**!



PRÉSENT PARTOUT AU QUÉBEC

## RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - PUBLIQUE

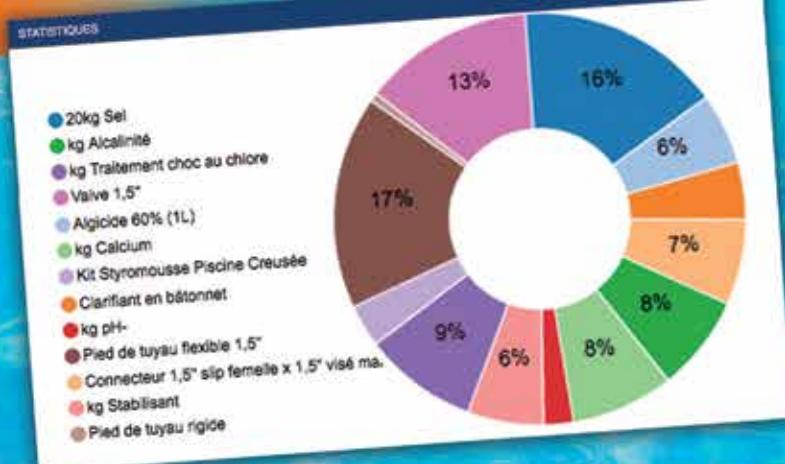
POUR TOUS LES SYSTÈMES  
DE DÉSINFECTANT

INSTALLATION INTÉRIEURE  
OU EXTÉRIEURE

Ouverture - Fermeture  
Nettoyage printanier  
Entretien hebdomadaire  
Changement de sable de filtration  
Livraison de produits  
Tests d'eau  
Réparations d'équipements

## ESPACE-CLIENT INTERACTIF UNIQUE :

- Calendrier, historique des factures, paiement en ligne
- Suivez votre consommation de produits et pièces, par année
- Les statistiques de variations des paramètres d'eau selon les semaines
- Rapport détaillé de chacune des visites
- et plus encore !



## ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS



Contactez-nous

1-855-5 PISCINE | [piscineh2pro.com](http://piscineh2pro.com)

Suivez-nous  
sur Facebook



# Un expert pour éviter les eaux troubles !



Par Charles D. Parent  
Spécialiste de la qualité de l'eau et de l'entretien  
des piscines chez H2prO

N'est-il pas plaisant d'enfiler son maillot de bain et d'aller nager dans la piscine de votre copropriété? Que ce soit pour aller y faire ses exercices matinaux, pour s'y rafraîchir par une chaude journée d'été ou simplement pour aller s'y relaxer, la piscine est un endroit prisé des copropriétaires. Elle accueille chaque semaine une grande quantité de baigneurs et, de ce fait, nécessite une attention particulière.

D'abord, il faut s'assurer de nettoyer efficacement le fond et les parois de la piscine. Pour ça, il n'y a pas de secret, on doit passer l'aspirateur plusieurs fois par semaine. Pour les piscines extérieures, ceci est d'autant plus important, car le vent projette toutes sortes de débris dans l'eau.

Par la suite, le système de filtration se doit d'être optimal. Pour que l'eau reste claire et propre, elle doit être filtrée constamment. La pompe, la cuve de filtration, les écumoirs et le désinfectant font tous partie de ce que l'on appelle « système » de filtration. Les filtres à sable sont les plus efficaces et les plus simples à utiliser pour les piscines à gros volume d'eau. Ils ont une durée de vie beaucoup plus longue et nécessitent moins d'entretien que les filtres à cartouches.

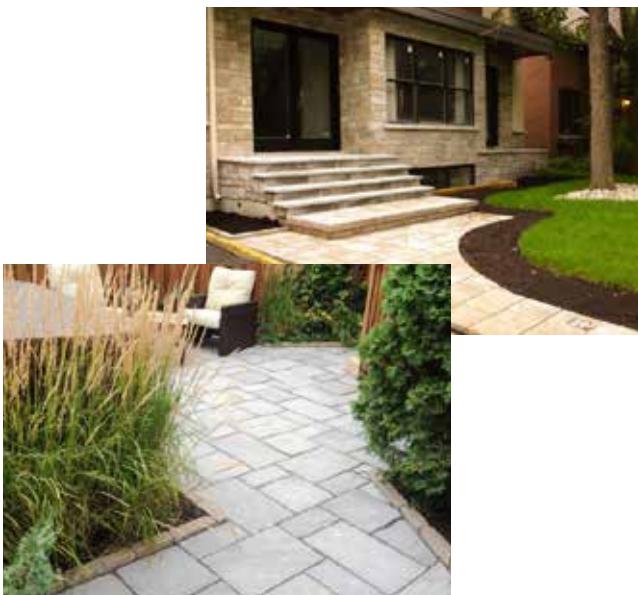
## Autre élément primordial : la qualité de l'eau

Ce qui semble aller de soi pour bien des gens, une eau claire, est le résultat d'une calibration chimique bien précise qui peut basculer aisément. En effet, une mauvaise calibration peut faire tourner votre eau bleue et limpide au vert opaque en une seule journée! Il est capital de vérifier le niveau de pH et de désinfectant quotidiennement. Ces deux paramètres doivent travailler de concert afin d'assurer que l'eau reste belle. Les niveaux d'alcalinité, de calcium et de stabilisant sont aussi à vérifier, mais de façon hebdomadaire. De plus, des tests microbiologiques sont nécessaires, aux deux semaines, pour rencontrer les standards inscrits dans les « Règlements sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels » du Québec, (D. 1087-2006, a. 10).

Comme vous pouvez le constater, s'occuper d'une piscine est plus complexe qu'il n'y paraît. C'est pourquoi il est préférable de confier cette tâche à des experts dans le domaine, plutôt qu'au concierge de l'établissement. Les techniciens doivent être formés spécifiquement pour l'entretien des piscines et de ses installations. Leurs services se doivent d'être flexibles et adaptés aux besoins de tous types de copropriétés et de piscines. Faire affaire avec des experts permet aux copropriétaires et invités de profiter pleinement de votre piscine sans tracas et de profiter d'une eau propre et claire tout au long de l'année.

**La succursale H2PrO de votre région offre gratuitement une visite et une évaluation de vos installations. Profitez-en!** ○

# Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



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

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

**514 881-2444**

Licence RBQ 1 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



Réfection  
d'enveloppe  
de bâtiment

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

**450 621-2120**  
[info@constructionstremco.com](mailto:info@constructionstremco.com)

# Acousti CONDO

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

NOUVEAU et  
EXCLUSIF !



acousti-tech.com/acousticcondo

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

# L'entretien des surfaces peintes des corridors de nos copropriétés...



Par Jan-Michaël Proulx  
[MonPeintre.ca](http://MonPeintre.ca)

Tout comme le hall d'entrée, les escaliers ou encore les ascenseurs, les corridors font partie intégrante des espaces communs au sein des copropriétés. Pour le bien-être des propriétaires, il est donc impératif à ce que l'entretien effectué dans les différents couloirs soit adéquate. En ce sens, le syndicat des condos détiennent d'ailleurs la responsabilité de prendre en charge l'entretien et la conservation des parties communes, d'après *l'article 1039 et 1077 du Code civil du Québec*.

Au fil du temps, les corridors subissent de nombreuses agressions : traces de mains et de pieds, usures, trous, coups, éra-



flures, et bien plus encore! Les corridors sont au cœur du quotidien des occupants de condos. C'est pourquoi il est avantageux de planifier un rafraîchissement des surfaces peinturées des corridors à plus ou moins tous les 5 ans. Cependant, n'oubliez pas qu'au-delà de l'aspect «rafraîchissant», une peinture fraîchement refaite augmente aussi la valeur perçue de votre bâtiment et de vos condos par de futurs acheteurs. Des corridors propres prouveront le bon entretien du bâtiment, mais aussi la bonne gestion de l'immeuble par les administrateurs de votre syndicat de copropriété.

## La peinture, votre meilleure alliée pour des corridors invitants!

Effectuer un rafraîchissement de peinture a l'avantage d'être une action rentable pour vos condos. Visiter des copropriétés

## Votre univers



## mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



avec des espaces communs modernes, propres et au goût du jour auront un effet positif à coup sûr auprès des occupants et visiteurs!

Pour des corridors bien entretenus, il est professionnellement recommandé d'utiliser une peinture 100 % acrylique et lavable. Ce type de peinture s'adapte parfaitement aux condos grâce à sa grande adhérence, son séchage rapide, mais aussi sa grande durabilité. De plus, le fait que cette peinture soit facilement lavable rendra plus facile l'élimination des petits dégâts au quotidien.

### Petits conseils de design

Pour faire de vos corridors des espaces communs tendances, n'hésitez pas à créer des contrastes de couleurs! Optez pour des murs aux tons clairs de préférence de gris pâles au blanc pur, car ceux-ci sont plus faciles d'entretien en plus d'atténuer les petits défauts. Pour un effet contrastant, priorisez un choix de porte en couleurs foncées telles que le gris foncé ou l'anthracite. Cela aura un effet très moderne.

Vos besoins en rénovation vont au-delà de la peinture? Vous pourriez aussi profiter de cette maintenance pour modifier l'éclairage de vos corridors. En ce sens, nous vous conseillons d'opter pour un éclairage LED, qui rendra vos corridors plus lumineux, sécuritaires et moins énergivores. En plus de tout cela, il peut s'agir de la bonne occasion pour changer un vieux tapis qui a fait son temps, ce qui ne manquera pas de faire son charme!

### Coûts des travaux: les vrais montants à débourser

Concernant ce dernier point, la qualité de la peinture est primordiale pour que vos corridors restent en bon état sur une longue durée. Pour une peinture de bonne qualité, 100 % acrylique et lavable, le prix de détail varie entre 35 et 50 \$ le gallon. Le prix moyen pour effectuer les travaux de peinture, incluant la main d'œuvre, se situe entre 0,60 \$ et 0,85 \$ le pied carré pour les murs/plafonds et il peut varier de 35 \$ à 65 \$ par porte/cadrage.

[Monpeintre.ca](http://Monpeintre.ca) offre des prix concurrentiels, des produits de qualité supérieure et soumissions détaillées! ☺



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

*C'est plus que du ménage!*



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

Pour le confort de votre piscine



[www.aqua-solutions.ca](http://www.aqua-solutions.ca)

Tél. : (450) 433-0047 / (866) 433-0047

- ❖ Produits Chimiques
- ❖ Formations CPO
- ❖ Formations sur place
- ❖ Consultation
- ❖ Automatisation
- ❖ Équipements & pièces
- ❖ Sécurité & sauvetage
- ❖ Livraison rapide
- ❖ Vaste choix de marques
- ❖ Anglais & Français



SERVICE &  
EXPERTISE



755 boul. Cure-Boivin #100, Boisbriand, QC J7G 2J2

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Marie-Josée Fiset  
514 634-2020    info@flcapital.ca

*uniCondo* Montréal

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



Pierre Beaugrand-Champagne  
514 781-2450    gestioncyj@gmail.com

*uniCondo* Montréal

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



Martin Roy  
450 744-1633    martinroy@gestionmr.ca

*uniCondo* Montréal

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



Hélène Vallerand  
450 677-0007    info@laucandrique.ca

*uniCondo* Montréal

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

## La gestion de copropriété bien représentée par **111**

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



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

*uniCondo* Montréal



Richard Tadros 514 807-2228  
richardtadros@immpax.ca

Max Trusgnach 514 807-2228  
max@immpax.ca

*uniCondo* Montréal



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

*uni*Condo Québec  
1220, boul. Lebourgneuf  
Québec (Québec)  
G2K 2G4



GESTION IMMOBILIÈRE  
**PROVISION**  
PROPERTY MANAGEMENT

Marc Morin  
514 339-7000 info@gestionprovision.com

*uniCondo* Montréal  
7575, Rte Transcanadienne  
Montréal (Québec)  
H4T 1V6



Guy Léonard  
819 776-3785      [sogeco@qc.aira.com](mailto:sogeco@qc.aira.com)

*uniCondo* Gatineau  
CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



Éric Pierre  
450 619-6174 epierre@immoplex.com

*uni*Condo Montréal  
8230 boul. Taschereau B.  
Brossard (Québec)  
J4X 2V7



Jean Caron  
514 403-4225      info@gestionri.ca

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

**Groupe Conseil  
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine  
819 568-4477      pierda@videotron.ca

***uniCondo*** Gatineau

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

**IMMEUBLES  
SHIBATA INC**

Takao Shibata  
514 697-9949      shibata2@securenet.net

***uniCondo*** Montréal



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

***uniCondo*** Montréal

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



Martin Potel  
514 990-9078      martin@gestionnairedecopropriete.com

***uniCondo*** Montréal

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



Michael Wilk  
514 871-0100      mwilk@gestionwilkar.com

***uniCondo*** Montréal

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



Le choix logique depuis 1990 !  
Fabrication - réparation - installation - service

#### COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

Programme de  
location à  
partir de  
175\$/mois

Modèle MC-ST-.25DF



\* Les images peuvent différer des produits

Conteneur de compaction



Chariot électrique à conteneur



#### Voici pourquoi vous devez choisir Maître Compacteur !

- ✓ Maître Compacteur, c'est votre GARANTIE DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ – PRIX rencontrant les normes de sécurité de l'industrie
- ✓ 8 unités mobiles disponibles 7 jours / 7 dans le Grand Montréal Métropolitain
- ✓ Un atelier de fabrication à 20 minutes de Montréal permettant de répondre rapidement à vos urgences

#### Nos services adaptés pour vous!

- Programme de maintenance préventive VALEUR +
- Mises aux normes d'équipements divers
- Diagnostic d'équipements
- Usinage et coupe au plasma haute définition
- Fabrication - réparation - soudure
- Sablage au jet et peinture
- Lavage haute pression à l'eau chaude
- Installation - transport - relocalisation d'équipements

Contactez-nous dès aujourd'hui

450-623-9323 / 1-800-711-0700

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

**Asphalte**

(installation et réparation)

**Scellant**

**Pavage**

**Lignes de stationnement**

**Drain**



  
**Centre-Ville**  
*Paysagiste*

**514.881.2444**

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

# Eight Common Cleaning Mistakes that Can Kill the Life of Your Carpet



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Have you ever cleaned up a stain only to have it reappear the next day? If your answer is “yes,” then you didn’t remove it all the way. But don’t feel bad, this happens to millions of homeowners each year too; simply because they don’t have the knowledge of a professional carpet cleaner. The Institute of Inspection, Cleaning and Restoration Certification (IICRC) has identified eight common carpet cleaning mistakes to help you extend the life of your carpet.

“There are many common mistakes homeowners make when performing do-it-yourself carpet cleaning,” said IICRC Chairman Tony Wheelwright. “From reappearing stains to carpet odors, it’s important to be knowledgeable when caring for and maintaining your carpet.”

In order to avoid carpet damage and extend the life of your carpet, the IICRC has identified the following eight common carpet cleaning mistakes:

1. Vigorously scrubbing a carpet stain. Vigorously scrubbing your carpet will damage carpet fibers. Not only is vigorous scrubbing an ineffective way to get stains out of carpet, but doing so will most likely push the stain

deeper into the carpet. Scrubbing also damages the carpet fibers by untwisting them and causing them to fray. It is much safer to use a blotting action.

2. Not acting fast enough. The longer you wait to remove a stain, the tougher it will be to remove. By waiting for a spill to dry, you are allowing the liquid to soak into the carpet fibers and be absorbed into the carpet padding. This can lead to wicking when you attempt to remove the spot, odor and sometimes even mold growth.
3. Using the wrong cleaning product. Using the incorrect cleaning solution on your carpet can lead to permanent damage and even discoloration. Make sure to do your research before purchasing and using a cleaning solution on your carpet, which includes following guidelines from the manufacturer and reading the label on every product.
4. Not testing a new cleaning solution. When using a new cleaning solution for the first time, you should always prepare a test patch to assess how the chemical will react to your carpet. Depending on the solution’s strength, it’s better to try it out first on a hidden area to make sure it won’t bleach the color or damage the carpet’s fibers.



5. Using a deodorizing powder incorrectly. Even though deodorizing powders make your carpet smell nice, they are not a substitution for cleaning. Some deodorizing powders can even lead to a gunky build-up over time if your vacuum isn't strong enough to remove it thoroughly.
6. Using too much chemical to clean. Contrary to the belief "more is better," more carpet cleaning solution does not necessarily contribute to cleaner carpet. Oversaturating your carpet with cleaning solution can lead to carpet damage and a buildup of dirt-attracting residue.
7. Never having your carpet professionally cleaned. Just like professional dental visits help to prevent plaque buildup, professional carpet cleanings are a necessary part of extending the life of your carpets. The majority of car-

pet manufacturers recommend that carpets are cleaned every 12 – 18 months by an IICRC certified technician to maintain the warranty. Professional carpet cleaning will not only prolong the life of your carpets, it will help to promote a cleaner indoor environment.

8. Renting faulty carpet cleaning equipment. Even if you have the best of intentions when renting carpet cleaning equipment, some rental machines tend to do more harm than good. Frequently damaged or not serviced correctly, rental machines can damage your carpets and leave behind excess cleaning solution, resulting in rapid resoiling and sometimes even mold damage.

When hiring a carpet cleaning professional in your area, make sure that the technician is certified in the latest carpet cleaning Standards, and is able to guarantee his work.

For more information on carpet cleaning visit the IICRC website at [www.iicrc.org](http://www.iicrc.org).

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

### Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

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

L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3863**  
Sans frais **1 877 304-3660**  
[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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



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



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



L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service « tapis bleu »** entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à [abeaudoin@hydrosolution.com](mailto:abeaudoin@hydrosolution.com)**



Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients, syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer.  
Information : **François Carmichael, 514 324-0800 poste 310**



**Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.  
**Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat.  
Information : **514 968-0156**



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
- ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.  
Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**



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



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



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, **15 % de rabais** pour un premier appel de service ou inspection du réseau avertisseur d'alarme incendie, gicleurs automatiques, sonde de gaz ,extincteurs portatifs, éclairage d'urgence et **5 % de rabais** additionnels pour un contrat de 3 ans sur un service d'inspection global (tous les produits ci-haut mentionnés ensemble) .  
Contactez **Mélanie Guérard** au [m.guerard@protecksecurite.ca](mailto:m.guerard@protecksecurite.ca) ou au **450 667-6575**.



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, une **réduction de 10 %** sur le transfert de service initial à notre centrale de surveillance et **5 % sur les frais annuels** de liaison.  
Contactez **Mélanie Guérard** au [m.guerard@protecksecurite.ca](mailto:m.guerard@protecksecurite.ca) ou au **450 667-6575**.



**OFFRE EXCLUSIVE !**  
SPE offre en exclusivité une réduction de 10 % sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



**Offre d'économie pour tous nos clients Syndicats de copropriété.**  
Avec un mandat de nettoyage de la chute, salle, compacteur, et des bennes à déchets, obtenez un **escompte de 30 %** pour trois visites subséquentes d'assainissement de la salle à déchets ainsi que du compacteur.  
Information : **Patrice Asselin, 450 468-5452** poste 216



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

# Vidéos corporatifs

## conception et réalisation

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



### Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

**514 380-8398 poste 26**

#### OPTION 1

Tournage et montage HD

Sans texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

#### OPTION 2

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

#### OPTION 3

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Avec voice over (narration)

Musique digitale

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

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

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



# CONCORDIA

ENTREPRENEURS DE CONSTRUCTION INC

[www.concordia-rb.com](http://www.concordia-rb.com)

- réparation de béton pour stationnement
- niveling de plancher
- mortier autonivellant
- membrane d'imperméabilisation de stationnement
- restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur
- programme d'entretien et inspection selon la loi 122

## RÉFECTION ET RESTAURATION DE STRUCTURES DE BÉTON



7900, RUE MARCO POLO, MONTRÉAL, QC H1E 2S5   TÉLEPHONE : (514) 648-2997 FAX : (514) 648-8185

R.B.Q. 5628-0779-01 / ISO 9001



# Conseillers juridiques

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

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



## Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Gabrielle Azran

514 499-2010      [gazran@azranassocies.com](mailto:gazran@azranassocies.com)

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500

Montréal (Québec) H2Y 1S1

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

Me Karl De Grandpré

514 499-2010      [kdegrandpre@azranassocies.com](mailto:kdegrandpre@azranassocies.com)



## Bisaillon Lévesque & Associés

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque

450 358-6304      [mlevesque@notarius.net](mailto:mlevesque@notarius.net)

252, rue Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu

(Québec) J3B 6K9

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

**Charles-Justin  
Nichols**  
• Avocat •

## Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols

514 395-2243      [cha.nichols@gmail.com](mailto:cha.nichols@gmail.com)

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage

Montréal (Québec) H2Y 1B7

# Conseillers juridiques

## Chianetta

Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET  
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

### Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta  
514 281-5100      schianetta@calegal.ca

4020, rue Louis-B.- Mayer bureau 306  
Laval (Québec) H7P 0J1  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)



### Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151      jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)



### DeBlois Avocats

Me Robert Baker  
514 395-2483      rbaker@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)

Me Félix B. Lebeau  
418 529-1784      fblebeau@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784      pggingras@deblois-avocats.com



### Étude J.F. Bouchard

Huissiers de justice

Jean-Félix Bouchard  
514 943-8021      jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com

240 b, Ch. de la Grande-Côte St-Eustache (Québec) J7P 1B5  
[www.etudejfbouchard.com](http://www.etudejfbouchard.com)

# Conseillers juridiques



[ **FISET** légal ] cabinet d'avocats

## Fiset Légal Avocats

Me Bruno Bourdelin  
514 277-1175      b.bourdelin@fisetlegal.com  
  
Me Sébastien Fiset  
514 277-1175      s.fiset@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301  
Outremont (Québec) H2V 1V5  
[www.fisetlegal.com](http://www.fisetlegal.com)



## Hamel Notaire

Me Mélanie Hamel  
418 781-1764      melanie@hamelnotaire.ca

2750 chemin Sainte-Foy, bureau 215  
Québec (Québec) G1V 1V6  
[www.hamelnotaire.ca](http://www.hamelnotaire.ca)



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me France Deschênes  
581 838-5500      france.deschenes@ksavocats.com  
  
Me Stéphane Audy  
581 838-5500      stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



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

Me Bernard Jolin  
514 282-7849      bernard.jolin@langlois.ca  
  
Me Adèle Poirier  
514 282-7813      adele.poirier@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
[www.langlois.ca](http://www.langlois.ca)

# Conseillers juridiques



## LJT Avocats

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891      [Raymond.Labbe@ljt.ca](mailto:Raymond.Labbe@ljt.ca)

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)

**Paul-André  
LeBouthillier**  
AVOCAT

## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier  
514 667-0973      [pal@palavocat.com](mailto:pal@palavocat.com)

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7  
[www.CondoConseils.ca](http://www.CondoConseils.ca)



## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie  
514 395-2483      [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

**Me SEVGI KELCI**  
NOTAIRE ET CONSEILLÈRE JURIDIQUE

## Me Sevgi Kelci Notaire | LL.B., D.D.N., LL.M., LL.D. (candidate)

Me Sevgi Kelci  
514 903-2255      [sevgi.kelci@notarius.net](mailto:sevgi.kelci@notarius.net)

8065, boulevard Viau, bureau 204  
Saint-Léonard (Québec) H1R 2T2  
[www.notairemontreal.org](http://www.notairemontreal.org)



Institut de la copropriété  
du Québec

## Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion  
de nos copropriétés!

**InstitutCopropriete.ca**



**Fédération des  
copropriétaires  
*du Québec***

**Au service  
de ses membres!**



**Inscription gratuite  
[CoproprietairesQuebec.org](http://CoproprietairesQuebec.org)**

Copropriété

# Jardins de Savoie

## Boucherville



La copropriété Jardins de Savoie, située à Boucherville, est une copropriété exceptionnelle tant par son concept de construction que par la qualité de l'environnement et la qualité de vie que l'on y retrouve.

Copropriété

# Jardins de Savoie

Boucherville

Les Jardins de Savoie font partie du projet intégré La Bruère dans le quartier Harmonie. Construite en 2003-2004, cette copropriété sise au 680 rue Paul-Doyon, comprend 10 luxueux quadruplex savamment localisés sur un terrain de 75 000 pi.car. Les édifices sont dotés d'une entrée privée, d'un garage double et d'une verrière quatre-saisons.

La valeur ajoutée de cette copropriété est sans contredit les espaces verts. On compte plus de 140 arbres matures d'essences variées, de multiples bosquets, plates-bandes et rocailles et un jardin au centre duquel trône une fontaine. C'est un lieu enchanteur.

Pour ajouter à l'agrément de vivre dans ce quartier, il y a aussi la qualité de vie de la ville de Boucherville elle-même. Habiter à Boucherville c'est habiter dans la ville qui offre la meilleure qualité de vie au Québec selon le magazine d'affaires Money Sense.





Le quartier Harmonie est multi-générationnel car autant les jeunes familles que les nouveaux retraités viennent s'y établir. De magnifiques cottages bordent la copropriété et sont occupés par de jeunes familles.

Il y a une très belle ambiance dans le quartier : beaucoup de jeunes chefs viennent y ouvrir leur restaurant, de nombreux événements et spectacles y sont présentés, des petits marchés de saisons pour goûter les saveurs d'ici, de nombreux espaces verts et pistes cyclables pour garder la forme, tous les services sont à proximité et partout on aperçoit des marcheurs, joggeurs et promeneurs d'animaux de compagnie (en laisse, tout le monde respecte le règlement).

Le conseil d'administration des Jardins de Savoie veille à ce que la qualité originale de la copropriété soit préservée ainsi qu'au respect des clauses de la déclaration de copropriété.



Depuis quelques années, les administrateurs ont opté pour l'embauche d'un gestionnaire privé qui les assiste dans l'exécution des différentes tâches administratives. De plus, notre adhésion à CondoRéseau permet à tous les copropriétaires d'accéder à un site internet privé sur lequel on retrouve tous les documents de gestion du syndicat et les archives. Une copropriété bien gérée est un gage de tranquillité et de bon voisinage entre les copropriétaires. ○

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION     | CONTACT   | TELÉPHONE  | COURRIEL  |
|--|------------|---|--|---|
| <b>ACOUSTIQUE</b>  |            |   |  |   |
| Finitec Canada / AcoustiTECH   | Provincial | Jacques Mathieu   | (418) 564-0442                                     | jmathieu@acousti-tech.com   |
| <b>AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)</b> |            |   |  |   |
| Gardium Sécurité inc.  | Montréal   | Martin Daigneault   | (514) 554-8516                                     | m.daigneault@gardium.com  |
| <b>ALARME INCENDIE</b>   |            |   |  |   |
| Guard-X  | Provincial | Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay                       | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127                   | l.verville@guard-x.com<br>pierre.lemay@guard-x.com  |
| Pro-Teck Sécurité  | Montréal   | Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard<br>Richard Lecours      | (450) 667-6575<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca<br>r.lecours@protecksecurite.ca |
| <b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>                               |            |   |  |   |
| Aqua Solutions   | Provincial | François Martel<br>Jean-Pierre Lajoie<br>Micheline Grégoire | (450) 433-0047<br>(450) 433-0047<br>(450) 433-0047 | f.martel@aqua-solutions.ca<br>jplajoie@aqua-solutions.ca<br>mgregoire@aqua-solutions.ca       |
| Centre-Ville Paysagiste  | Montréal   | David Sébillo   | (514) 881-2444                                     | info@cvpeinc.com  |
| JML inc.   | Provincial | Jean-Marc Legault   | (514) 631-9812                                     | jeanmarc@jmlinc.ca  |
| <b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>         |            |   |  |   |
| Vertical Solutions   | Montréal   | Sébastien Coly  | (514) 573-6740                                     | scoly@verticalsolutions.ca  |
| <b>ARCHITECTES</b>   |            |   |  |   |
| Zaraté + Lavigne, Architectes  | Provincial | Jean-François Lavigne                                       | (514) 273-4451                                     | jf.lavigne@zaratelavigne.com  |
| <b>ARPENTEURS-GÉOMÈTRES</b>  |            |   |  |   |
| Labre & Associés   | Montréal   | Réjean Archambault  | (514) 642-2000                                     | rarchambault@labre.qc.ca  |
| <b>ASSEMBLÉE ANNUELLE (PROCÈS-VERBAUX - ENREGISTREMENT SONORE PROFESSIONNEL LÉGAL)</b>     |            |   |  |   |
| Studio Xpress  | Provincial | Denis Laframboise   | (514) 951-1287                                     | denis@studioexp.ca  |
| <b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>  |            |   |  |   |
| BFL CANADA risques et assurances inc.  | Provincial | Alexandre Robitaille<br>Patrick Beauvais                    | (514) 905-1793<br>(514) 904-4434                   | arobitaille@bflcanada.ca<br>pbeauvais@bflcanada.ca  |
| Groupe Patrick Ménard Assurances   | Provincial | Mary Capua<br>Patrick Ménard                                | (450) 471-8804<br>(450) 471-8804                   | maryc@gpmainc.com<br>PatrickM@gpmainc.com   |
| Racine & Chamberland   | Provincial | Bernard Bousseau  | (514) 723-8078                                     | bbousseau@racinechamberland.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR             | RÉGION       | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|--------------------------------|--------------|--|--|---|
| <b>AVOCATS</b>                 |              |  |  |   |
| Azran & associés avocats inc.  | Montréal     | Me Gabrielle Azran<br>Me Karl De Grandpré<br>Me Stefania Chianetta | (514) 499-2010<br>(514) 499-2010<br>(514) 281-5100 | gazran@azranassocies.com<br>kdegrandpre@azranassocies.com<br>schianetta@calegal.ca          |
| Chianetta Avocats              | Montréal     | Me Jonathan Vallières  | (438) 394-6151                                     | jvallieres@consiliumavocats.com   |
| Consilium Services juridiques  | Montréal     | Me Félix B. Lebeau<br>Me Pierre G. Gingras<br>Me Robert Baker      | (418) 529-1784<br>(418) 529-1784<br>(418) 529-1784 | fblebeau@deblois-avocats.com<br>pggingras@deblois-avocats.com<br>rbaker@deblois-avocats.com |
| DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.   | Québec       | Me Bruno Bourdelin<br>Me Sébastien Fiset                           | (514) 277-1175<br>(514) 277-1175                   | b.bourdelin@fisetlegal.com<br>s.fiset@fisetlegal.com  |
| Fiset Légal Avocats            | Montréal     | Me France Deschênes<br>Me Simon Brière<br>Me Stéphane Audy         | (581) 814-5500<br>(581) 814-5505<br>(581) 814-5500 | fdeschenes@ksalex.ca<br>sбриere@ksalex.ca<br>saudy@ksalex.ca                                |
| KSA, Société d'avocats         | Québec-Lévis | Me Adèle Poirier<br>Me Bernard Jolin                               | (514) 842-9512<br>(514) 842-9512                   | adele.poirier@langlois.ca<br>bernard.jolin@langlois.ca                                      |
| Langlois avocats, S.E.N.C.R.L. | Montréal     | Me Raymond L'Abbé  | (514) 842-8891                                     | Raymond.Labbe@ljt.ca  |
| LJT Avocats                    | Montréal     | Me Paul-André LeBouthillier  | (514) 667-0973                                     | pal@palavocat.com   |
| Me Paul-André LeBouthillier    | Montréal     | Me Richard Lavoie  | (514) 395-2483                                     | richardlavoie.avocat@bellnet.ca   |

**PRO-SEC**

**Nettoyage de tapis**

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

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

## BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS)

|  |                                      |  |  |   |
|--|--------------------------------------|--|--|---|
| Béton Surface<br>Britek Restauration inc.                        | Provincial<br>Montréal               | Nicolas Desjardins<br>Eric Harrison                              | (855) 652-3866<br>(514) 886-9911                   | info@betonsurface.ca<br>britekrestauration@videotron.ca                                     |
| Construction MACBEC  | Montréal                             | Rénald Robert  | (514) 990-6006                                     | macbec@live.ca  |
| CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)                        | Provincial                           | Madeleine Philion  | (450) 628-6872                                     | mphilion@solucare.ca  |
| Dumoulin & Associés  | Montréal                             | Adam E. Weber  | (514) 337-7404                                     | a.webber@dumoulinetassocies.com   |
| Entrepreneur de Construction Concordia inc.<br>Maçonnerie Demers | Provincial<br>Montréal               | Rio M. Argento<br>Tim Argento<br>Dany Demers                     | (514) 648-2997<br>(514) 648-2997<br>(450) 652-9596 | riomargento@concordia-rb.com<br>targentino@concordia-rb.com<br>ddemers@maconneriedemers.com |
| Solucare<br>Trocaines<br>Vertical Solutions                      | Provincial<br>Provincial<br>Montréal | Madeleine Philion<br>Yannick Fournier Bélanger<br>Sébastien Coly | (450) 628-6872<br>(450) 435-2977<br>(514) 573-6740 | mphilion@solucare.ca<br>yannick@trocaines.com<br>scoly@verticalsolutions.ca                 |
| Vertika  | Montréal                             | Guy-Michel Lanthier  | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca   |

## BOIS D'INGÉNIERIE

|   |            |                 |                |                         |
|---|------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse) | Provincial | Caroline Ménard | (450) 628-6868 | cmenard@cplsolutions.ca |
|---|------------|-----------------|----------------|-------------------------|

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION                 | CONTACT  | TÉLÉPHONE                        | COURRIEL  |
|--|------------------------|--|----------------------------------|---|
| <b>CALFEUTRAGE</b>   |                        |  |                                  |   |
| Calfeutrage Élite  | Montréal               | Christian Barbe  | (514) 910-3548                   | info@calfeutrage-elite.com  |
| Construction MACBEC  | Montréal               | Rénald Robert  | (514) 990-6006                   | macbec@live.ca  |
| Groupe Fenestra MK calfeutrage inc.                                      | Provincial<br>Montréal | Aurélien Fouque<br>Martin Kenehan  | (514) 993-9223<br>(514) 747-5553 | a.fouque@groupefenestra.com<br>info@mkalfeutrage.ca                     |
| Vertical Solutions   | Montréal               | Sébastien Coly   | (514) 573-6740                   | scoly@verticalsolutions.ca  |
| Vertika  | Montréal               | Guy-Michel Lanthier  | (514) 462-6865                   | gmlanthier@vertika.ca   |
| <b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>                    |                        |  |                                  |   |
| Otonom Solutions   | Provincial             | Dany Lauzier<br>Jean Salvador  | (855) 686-6661<br>(855) 686-6661 | d.losier@otonomsolution.com<br>j.salvador@otonomsolution.com            |
| <b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>    |                        |  |                                  |   |
| Drakkar International inc.   | Provincial             | René Normand<br>Simon Dion-Carter  | (450) 651-9137<br>(185) 565-1913 | rnormand@drakkarinternational.com<br>scarter@chariotshopping.com        |
| <b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION</b>              |                        |  |                                  |   |
| Belimo Air Controls (Canada) inc.  | Provincial             | Luc Brochu<br>Pierre Bouchard  | (514) 249-5739<br>(819) 578-2417 | luc.brochu@ca.belimo.com<br>pierre.bouchard@ca.belimo.com               |
| ConditionAir inc.  | Montréal               | André Poirier  | (514) 238-7771                   | apoirier@conditionair.net   |
| Daikin Applied Canada inc.   | Provincial             | Catherine Nivoix<br>Steeve Langlais  | (514) 894-3898<br>(450) 674-2442 | catherine.nivoix@daikinapplied.com<br>steeve.langlais@daikinapplied.com |
| Gaz Métro Plus   | Provincial             | Étienne Jutras<br>Service Clientèle  | (450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com                       |
| Méca Contrôle  | Montréal               | Julie Marois   | (514) 356-2626                   | jmarois@mecacontrole.com  |
| <b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>                         |                        |  |                                  |   |
| Gaz Métro Plus   | Provincial             | Étienne Jutras<br>Service Clientèle  | (450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com                       |
| HydroSolution Plomberie & Électricité R.S.                               | Provincial<br>Montréal | Annie Beaudoin<br>Richard Demers   | (514) 326-0606<br>(514) 972-4233 | Abeaudoin@hydrsolution.com<br>plomberieelectriciters@gmail.com          |
| Sécurité AquaDéTECT  | Provincial             | Gilles Fréchette   | (514) 999-0242                   | gilles@securiteaquadetect.com   |
| <b>COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)</b> |                        |  |                                  |   |
| Maître Compacteur inc.   | Provincial             | Serge Therrien   | (450) 623-9323                   | Serge@maitrecompacteur.ca   |
| <b>COMPTABILITÉ - FISCALITÉ</b>  |                        |  |                                  |   |
| Bédard & Associés CPA inc.   | Québec                 | Richard Bédard   | (418) 840-2020                   | rbedard@bedardcpa.com   |
| Séguin & Haché, CPA  | Provincial             | Éric Massé   | (450) 371-1332                   | eric.masse@seguinhache.com  |
| <b>COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ</b>              |                        |  |                                  |   |
| Université McGill  | Provincial             | Département de<br>développement de carrière et<br>perfectionnement professionnel | (514) 398-5454                   | Pd.conted@mcgill.ca   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT  | TELÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------|--|--|---|
| <b>COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>  |            |  |  |   |
| CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)   | Provincial | Doriane Labrosse<br>Isabelle Cornaz<br>Lise Riou | (450) 628-6868<br>(450) 628-6868<br>(450) 628-6868 | dlabrosse@cplsolutions.ca<br>icornaz@cplsolutions.ca<br>lriou@cplsolutions.ca |
| <b>DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES</b>  |            |  |  |   |
| Touche&Retouche   | Montréal   | Maryse Caron                                     | (514) 571-3262                                     | mcaron@toucheetretouche.com   |
| <b>DÉNEIGEMENT</b>  |            |  |  |   |
| Centre-Ville Paysagiste   | Montréal   | David Sébillo                                    | (514) 881-2444                                     | info@cvpeinc.com  |
| Excellent Pavage Montréal   | Montréal   | Anthony Pradel                                   | (514) 839-1314                                     | anthony@excellentpavage.ca  |
| LK Toitures   | Montréal   | Michel LeBlanc<br>Patrick Turcotte               | (514) 820-3171<br>(514) 816-7628                   | mleblanc@lktoitures.com<br>pturcotte@lktoitures.com                           |
| Toitures PME inc.   | Montréal   | Pascal Hogue                                     | (450) 430-3663                                     | pascalhogue@toiturespm.com  |
| <b>DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b> |            |  |  |   |
| HydroSolution   | Provincial | Annie Beaudoin                                   | (514) 326-0606                                     | Abeaudoin@hydrosolution.com   |
| Pro-Teck Sécurité   | Montréal   | Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard              | (450) 667-6575<br>(450) 667-6575                   | f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca                 |
| Sécurité AquaDétect   | Provincial | Richard Lecours<br>Gilles Fréchette              | (450) 667-6575<br>(514) 999-0242                   | r.lecours@protecksecurite.ca<br>gilles@securiteaquadetect.com                 |
| Vertical Solutions  | Montréal   | Sébastien Coly                                   | (514) 573-6740                                     | scoly@verticalsolutions.ca  |
| <b>DÉTECTION DE GAZ</b>   |            |  |  |   |
| Opéra Électronique  | Montréal   | Diane Dollo                                      | (514) 556-3013                                     | d.dollo@detecteursopera.com   |
| Pro-Teck Sécurité   | Montréal   | Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard              | (450) 667-6575<br>(450) 667-6575                   | f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca                 |
| RG Technilab  | Provincial | Richard Lecours<br>Emy-Luce Desgagnés            | (450) 667-6575<br>(450) 619-7490                   | r.lecours@protecksecurite.ca<br>emyluce.desgagnes@rgtechnilab.com             |
| raymond.gosselin@rgtechnilab.com  |            |  |  |   |
| <b>DOMOTIQUE</b>  |            |  |  |   |
| Sécurité AquaDétect   | Provincial | Gilles Fréchette                                 | (514) 999-0242                                     | gilles@securiteaquadetect.com   |
| <b>DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)</b>  |            |  |  |   |
| Drones Falcon Bleu  | Provincial | Christian Garcia                                 | (438) 870-2925                                     | info@falconbleu.com   |
| <b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)</b>                                      |            |  |  |   |
| Énergénia   |            | Isabelle Rivard<br>Pascal Véronneau              | (450) 465-5673<br>(450) 465-5673                   | isabelle.rivard@energenia.ca<br>pascal.veronneau@energenia.ca                 |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR                                    | RÉGION                   | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|---|--------------------------|--|--|--|
| <b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE</b> |                          |  |  |  |
| Belimo Air Controls (Canada) inc.                     | Provincial               | Luc Brochu<br>Pierre Bouchard<br>Isabelle Rivard<br>Pascal Véronneau | (514) 249-5739<br>(819) 578-2417<br>(450) 465-5673<br>(450) 465-5673 | luc.brochu@ca.belimo.com<br>pierre.bouchard@ca.belimo.com<br>isabelle.rivard@energenia.ca<br>pascal.veronneau@energenia.ca |
| Énergénia   |                          | Daniel Sarrazin<br>Jean-Pierre Huppé                                 | (450) 687-1522<br>(438) 822-1210                                     | dsarrazin@fusionenergie.ca<br>jphuppe@fusionenergie.ca   |
| Fusion Énergie  | Provincial               | Aurélien Fouque  | (514) 993-9223   | a.fouque@groupefenestra.com  |
| Groupe Fenestra<br>Sécurité AquaDétect                | Provincial<br>Provincial | Gilles Fréchette   | (514) 999-0242   | gilles@securiteaquadetect.com  |

## ÉLECTRICITÉ

|                              |          |                |                |                                  |
|------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------------------------|
| Méca Contrôle                | Montréal | Julie Marois   | (514) 356-2626 | jmarois@mecacontrole.com         |
| Plomberie & Électricité R.S. | Montréal | Richard Demers | (514) 972-4233 | plomberieelectriciters@gmail.com |



*Condo*  
**Conseils**  
**3 ANS POUR 199 \$**  
(taxes en sus)

Service d'accompagnement  
et d'assistance téléphonique  
aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au  
514 996-2233 / 1.855.380.2233  
ou par courriel à  
[info@condoconseils.ca](mailto:info@condoconseils.ca)

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca

## ENSEIGNES (SIGNALISATION)

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

## ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

|   |                          |  |                                  |  |
|---|--------------------------|--|----------------------------------|--|
| Britek Restauration inc.                    | Montréal                 | Eric Harrison                                  | (514) 886-9911                   | britekrestauration@videotron.ca                        |
| Construction MACBEC                         | Montréal                 | Rénald Robert                                  | (514) 990-6006                   | macbec@live.ca   |
| Dumoulin & Associés                         | Montréal                 | Adam E. Weber                                  | (514) 337-7404                   | a.webber@dumoulinetassocies.com                        |
| Entrepreneur de Construction Concordia inc. | Provincial               | Rio M. Argento                                 | (514) 648-2997                   | riomargento@concordia-rb.com                           |
| Groupe Actium inc.                          | Laval - Laurentides      | Tim Argento<br>Jean-François Ouellet           | (514) 648-2997<br>(450) 688-2000 | targento@concordia-rb.com<br>urgence@groupeactium.com  |
| Groupe MIRO Construction Trochaines         | Provincial<br>Provincial | Nathalie Bourassa<br>Yannick Fournier Bélanger | (450) 468-0565<br>(450) 435-2977 | nathalie@miroconstruction.com<br>yannick@trocaines.com |

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

|                              |            |                                      |                |  |
|------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------|--|
| Entretien BNC                | Montréal   | Yves Côté                            | (514) 293-1450 | tives5ster@gmail.com                                       |
| Jan-Pro du Québec            | Provincial | Alain Ratelle<br>François Carmichael | (514) 324-0800 | alain.ratelle@jan-pro.ca<br>francois.carmichael@jan-pro.ca |
| Pro-Prêt Service d'entretien | Montréal   | Marcel Leduc                         | (514) 279-3627 | mleduc@propret.org   |

## ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

|                              |            |                                      |                |  |
|------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------|--|
| Jan-Pro du Québec            | Provincial | Alain Ratelle<br>François Carmichael | (514) 324-0800 | alain.ratelle@jan-pro.ca<br>francois.carmichael@jan-pro.ca |
| Pro-Prêt Service d'entretien | Montréal   | Marcel Leduc                         | (514) 279-3627 | mleduc@propret.org   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION                 | CONTACT  | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|--|------------------------|--|--|---|
| <b>ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE</b>                                       |                        |  |  |   |
| Centre-Ville Paysagiste  | Montréal               | David Sébillo  | (514) 881-2444   | info@cvpeinc.com  |
| <b>ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)</b> |                        |  |  |   |
| ALLB   | Montréal               | Benoit Allaire   | (514) 396-9339   | b.allaire@allbinc.com   |
| Belimo Air Controls (Canada) inc.  | Provincial             | Luc Brochu<br>Pierre Bouchard  | (514) 249-5739<br>(819) 578-2417                                     | luc.brochu@ca.belimo.com<br>pierre.bouchard@ca.belimo.com   |
| Gaz Métro Plus   | Provincial             | Étienne Jutras<br>Service Clientèle                                    | (450) 641-1168<br>(866) 641-7587                                     | EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com   |
| NIVOEX   | Provincial             | Patrick Gautreau   | (450) 695-1265   | patrick.gautreau@nivoex.com   |
| <b>ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>  |                        |  |  |   |
| Capital RLH  | Provincial             | Richard LaHaye   | (514) 607-3214   | richard.lahaye@capitalrlh.com   |
| Eximmo Montréal  | Provincial             | Jean Lauzier<br>Sébastien Picard                                       | (514) 899-0823<br>(514) 899-0823                                     | jean.lauzier@eximmo.ca<br>Sebastien.picard@eximmo.ca  |
| Janson, Thibault, Ryan & associés inc.   | Montréal               | Gilles Thibault<br>Guylaine Asselin                                    | (514) 351-6666<br>(514) 351-6666                                     | gillesthibault@jtr.qc.ca<br>guylaineasselin@jtr.qc.ca   |
| Raymond+Joyal inc.   | Montréal               | François Durocher  | (514) 582-4052   | f.durocher@raymondjoyal.ca  |
| <b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>             |                        |  |  |   |
| Capital RLH  | Provincial             | Richard LaHaye   | (514) 607-3214   | richard.lahaye@capitalrlh.com   |
| Eximmo Montréal  | Provincial             | Jean Lauzier<br>Sébastien Picard                                       | (514) 899-0823<br>(514) 899-0823                                     | jean.lauzier@eximmo.ca<br>Sebastien.picard@eximmo.ca  |
| Groupe Batimex   | Provincial             | Pascal Parent  | (450) 375-4641   | pascal.parent@batimex.ca  |
| Janson, Thibault, Ryan & associés inc.   | Montréal               | Gilles Thibault<br>Guylaine Asselin                                    | (514) 351-6666<br>(514) 351-6666                                     | gillesthibault@jtr.qc.ca<br>guylaineasselin@jtr.qc.ca   |
| Raymond+Joyal inc.   | Montréal               | François Durocher  | (514) 582-4052   | f.durocher@raymondjoyal.ca  |
| SPE Valeur Assurable   | Provincial             | Robert Plante  | (514) 788-9777   | evaluation@spevaleurassurable.com   |
| <b>EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)</b>                        |                        |  |  |   |
| Énergénia  |                        | Isabelle Rivard<br>Pascal Véronneau                                    | (450) 465-5673<br>(450) 465-5673                                     | isabelle.rivard@energenia.ca<br>pascal.veronneau@energenia.ca   |
| <b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>   |                        |  |  |   |
| Guard-X  | Provincial             | Louis-Martin Verville  | (514) 277-2127   | lmverville@guard-x.com  |
| Pro-Teck Sécurité  | Montréal               | Pierre Lemay<br>Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard<br>Richard Lecours | (514) 277-2127<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575 | pierre.lemay@guard-x.com<br>f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca<br>r.lecours@protecksecurite.ca |
| <b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>                                   |                        |  |  |   |
| Groupe Fenestra MK calfeutrage inc.  | Provincial<br>Montréal | Aurélien Fouque<br>Martin Kenehan                                      | (514) 993-9223<br>(514) 747-5553                                     | a.fouque@groupefenestra.com<br>info@mkalfeutrage.ca   |
| Vertical Solutions   | Montréal               | Sébastien Coly   | (514) 573-6740   | scoly@verticalsolutions.ca  |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT   | TELÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------|---|--|---|
| <b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>  |            |   |  |   |
| A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl                        | Montréal   | Jean-François Paré-Zagrodnik                                  | (514) 245-2486                                     | jfparezagrodnik@a7services.expert   |
| Amec Foster Wheeler   | Provincial | Gheorghe Cepreaga<br>Robert Fillion                           | (514) 684-5555<br>(514) 684-5555                   | gheorghe.cepreaga@amec.com<br>robert.fillion@amec.com                             |
| Consultants Facades Plus  | Provincial | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruelian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruelian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca |
| Consultek   | Montréal   | Fernand Lemay   | (844) 841-0098                                     | consultek@CGOCable.ca   |
| Cossette et Touchette inc.  | Montréal   | Réjean Touchette  | (514) 519-1573                                     | rt@cossettetouchette.com  |
| Depatie Beauchemin Consultants                                    | Provincial | Sean Beauchemin   | (418) 880-0563                                     | sbeauchemin@depatiebeauchemin.com   |
| Eximmo Montréal   | Provincial | Jean Lauzier<br>Sébastien Picard                              | (514) 899-0823<br>(514) 899-0823                   | jean.lauzier@eximmo.ca<br>Sebastien.picard@eximmo.ca                              |
| François Dussault T.P.  | Montréal   | François Dussault   | (514) 923-2694                                     | info@francoisdussault.com   |
| Groupe Batimex  | Provincial | Pascal Parent   | (450) 375-4641                                     | pascal.parent@batimex.ca  |
| Groupe CCI - McIntosh Perry                                       | Provincial | Boris Santander   | (514) 342-1422                                     | boriss@ccigroupinc.ca   |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                           | Provincial | Didier Rorive   | (514) 251-1313                                     | drorive@gesfor.com  |
| NIVOEX  | Provincial | Mark Donohue  | (514) 914-3680                                     | mdonohue@gesfor.com   |
| Raymond+Joyal inc.  | Montréal   | Patrick Gautreau  | (450) 695-1265                                     | patrick.gautreau@nivoex.com   |
| St-Pierre & Associés  | Montréal   | François Durocher   | (514) 582-4052                                     | f.durocher@raymondjoyal.ca  |
| St-Pierre & Associés  | Provincial | Charles Poupart<br>Hubert St-Pierre                           | (514) 596-1992<br>(514) 596-1992                   | charles.poupart@stpierreassociés.com<br>hubert@stpierreassociés.com               |
| <b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)</b> |            |   |  |   |
| Gaz Métro Plus  | Provincial | Étienne Jutras<br>Service Clientèle                           | (450) 641-1168<br>(866) 641-7587                   | EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com                                 |

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL



Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!



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



**AUCANDRIQUE**  
Gestion de copropriétés  
[WWW.LAUCANDRIQUE.CA](http://WWW.LAUCANDRIQUE.CA)  
514.871.1234 | [INFO@LAUCANDRIQUE.CA](mailto:INFO@LAUCANDRIQUE.CA)

### GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

|   |          |                            |                |                                      |
|---|----------|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| F.L Capital                             | Montréal | Marie-Josée Fiset          | (514) 634-2020 | info@flcapital.ca                    |
| Gestion Carjulyan                       | Montréal | Pierre Beaugrand-Champagne | (514) 781-2450 | gestioncyj@gmail.com                 |
| Gestion d'immeubles M.R.                | Montréal | Martin Roy                 | (450) 744-1633 | martinroy@gestionmr.ca               |
| Gestion de copropriété Laucandrique     | Montréal | Hélène Vallerand           | (450) 677-0007 | hvallerand@laucandrique.ca           |
| Gestion Immobilière IMHOTEP             | Montréal | Glen Gagné                 | (514) 919-3506 | glen@gestion-imhotep.ca              |
| Gestion Immobilière IMMPAX              | Montréal | Max Trusgnach              | (514) 807-2228 | max@immpax.ca                        |
| Gestion immobilière Lafrance & Mathieu  | Québec   | Richard Tadros             | (514) 807-2228 | richardtadros@immpax.ca              |
| Gestion Immobilière PROVISION           | Montréal | Jocelyn Bluteau            | (418) 626-5500 | info@lafrance-mathieu.com            |
| Gestion Immobilière SOGECO              | Gatineau | Marc Morin                 | (514) 339-7000 | marc@gestionprovision.com            |
| Gestion Immoplex                        | Montréal | Guy Léonard                |                | sogeco@qc.aira.com                   |
| GRI Gestion de copropriété              | Montréal | Éric Pierre                | (450) 619-6174 | epierre@immoplex.com                 |
| Groupe Conseil Pierda Immeubles Shibata | Gatineau | Jean Caron                 | (514) 403-4225 | info@gestionri.ca                    |
| Groupe Conseil Pierda Immeubles Shibata | Montréal | Sylvie Lafontaine          | (819) 568-4477 | pierda@videotron.ca                  |
|   |          | Takao Shibata              | (514) 697-9949 | shibata2@securenet.net               |
| Invest Gain                             | Montréal | Jimy Safi                  | (450) 926-9966 | jimy@investgain.com                  |
|   |          | Joëlle Ziadé               | (450) 926-9966 | joelle@investgain.com                |
|   |          | Léo Ziadé                  | (450) 926-9966 | leo@investgain.com                   |
| Potel Immobilier                        | Montréal | Martin Potel               | (514) 990-9078 | martin@gestionnairedecopropriete.com |
| Wilkar, Gestion Immobilière             | Montréal | Michael Wilk               | (514) 871-0100 | mwilk@gestionwilkar.com              |

### GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

|   |            |                     |                |                                      |
|---|------------|---------------------|----------------|--------------------------------------|
| Amec Foster Wheeler                     | Provincial | Gheorghe Cepreaga   | (514) 684-5555 | gheorghe.cepreaga@amec.com           |
|   |            | Robert Fillion      | (514) 684-5555 | robert.fillion@amec.com              |
| Consultants Facades Plus                | Provincial | Alexandre Viespescu | (514) 994-3604 | aviespescu@facadesplus.ca            |
|   |            | Daniela Petruian    | (514) 898-3042 | dpetruian@facadesplus.ca             |
| Consultek                               | Montréal   | Ralph Abou Merhi    | (514) 802-3832 | ramerhi@facadesplus.ca               |
|   |            | Fernand Lemay       | (844) 841-0098 | consultek@CGOable.ca                 |
| Depatie Beauchemin Consultants          | Provincial | Sean Beauchemin     | (418) 880-0563 | sbeauchemin@depatiebeauchemin.com    |
| Groupe Batimex                          | Provincial | Pascal Parent       | (450) 375-4641 | pascal.parent@batimex.ca             |
| Groupe CCI - McIntosh Perry             | Provincial | Boris Santander     | (514) 342-1422 | boriss@ccigroupinc.ca                |
| Ingétec                                 | Montréal   | Dominic Séguin      | (514) 384-8191 | dseguin@firme-ingetec.com            |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. | Provincial | Didier Rorive       | (514) 251-1313 | drorive@gesfor.com                   |
| St-Pierre & Associés                    | Provincial | Mark Donohue        | (514) 914-3680 | mdonohue@gesfor.com                  |
|   |            | Charles Poupart     | (514) 596-1992 | charles.poupart@stpierreassociés.com |
|   |            | Hubert St-Pierre    | (514) 596-1992 | hubert@stpierreassociés.com          |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION     | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------|---|--|---|
| <b>GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)</b>                           |            |   |  |   |
| Guard-X   | Provincial | Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay                         | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127                   | lmverville@gard-x.com<br>pierre.lemay@gard-x.com  |
| Pro-Teck Sécurité   | Montréal   | Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard<br>Richard Lecours        | (450) 667-6575<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca<br>r.lecours@protecksecurite.ca |
| <b>HOMESTAGING - DESIGN INTÉRIEUR</b>   |            |   |  |   |
| Touche&Retouche   | Montréal   | Maryse Caron  | (514) 571-3262                                     | mcaron@toucheetretouche.com   |
| <b>HUISSIER DE JUSTICE</b>  |            |   |  |   |
| Étude Jean-Félix Bouchard inc.  | Provincial | Jean-Félix Bouchard   | (514) 350-9000                                     | jeanfelix.bouchard@etudejbouchard.com   |
| <b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b> |            |   |  |   |
| A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl  | Montréal   | Jean-François Paré-Zagrodnik                                  | (514) 245-2486                                     | jfparezagrodnik@a7services.expert   |
| Amec Foster Wheeler   | Provincial | Gheorghe Cepreaga<br>Robert Fillion                           | (514) 684-5555<br>(514) 684-5555                   | gheorghe.cepreaga@amec.com<br>robert.fillion@amec.com   |
| Consultants Facades Plus  | Provincial | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruelian<br>Ralph Abou Merhi | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruelian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca             |
| Consultek   | Montréal   | Fernand Lemay   | (844) 841-0098                                     | consultek@CGOcable.ca   |
| Depatie Beauchemin Consultants  | Provincial | Sean Beauchemin   | (418) 880-0563                                     | sbeauchemin@depatiebeauchemin.com   |
| Groupe Batimex  | Provincial | Pascal Parent   | (450) 375-4641                                     | pascal.parent@batimex.ca  |
| Groupe CCI - McIntosh Perry   | Provincial | Boris Santander   | (514) 342-1422                                     | boriss@ccigroupinc.ca   |
| Ingétec   | Montréal   | Dominic Séguin  | (514) 384-8191                                     | dseguin@firme-ingetec.com   |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.   | Provincial | Didier Rorive   | (514) 251-1313                                     | drorive@gesfor.com  |
| St-Pierre & Associés  | Provincial | Mark Donohue<br>Charles Poupart<br>Hubert St-Pierre           | (514) 914-3680<br>(514) 596-1992<br>(514) 596-1992 | mdonohue@gesfor.com<br>charles.poupart@stpierreassociés.com<br>hubert@stpierreassociés.com    |
| <b>INSONORISATION</b>   |            |   |  |   |
| Finitec Canada / AcoustiTECH  | Provincial | Jacques Mathieu   | (418) 564-0442                                     | jmathieu@acousti-tech.com   |
| <b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>                                      |            |   |  |   |
| A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl  | Montréal   | Jean-François Paré-Zagrodnik                                  | (514) 245-2486                                     | jfparezagrodnik@a7services.expert   |
| Drones Falcon Bleu  | Provincial | Christian Garcia  | (438) 870-2925                                     | info@falconbleu.com   |
| François Dussault T.P.  | Montréal   | François Dussault   | (514) 923-2694                                     | info@francoisdussault.com   |
| Groupe Batimex  | Provincial | Pascal Parent   | (450) 375-4641                                     | pascal.parent@batimex.ca  |
| NIVOEX  | Provincial | Patrick Gautreau  | (450) 695-1265                                     | patrick.gautreau@nivoex.com   |
| Vertical Solutions  | Montréal   | Sébastien Coly  | (514) 573-6740                                     | scoly@verticalsolutions.ca  |
| Vertika   | Montréal   | Guy-Michel Lanthier   | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca   |
| <b>IRRIGATION</b>   |            |   |  |   |
| Amec Foster Wheeler   | Provincial | Gheorghe Cepreaga<br>Robert Fillion                           | (514) 684-5555<br>(514) 684-5555                   | gheorghe.cepreaga@amec.com<br>robert.fillion@amec.com   |
| Belimo Air Controls (Canada) inc.   | Provincial | Luc Brochu<br>Pierre Bouchard                                 | (514) 249-5739<br>(819) 578-2417                   | luc.brochu@ca.belimo.com<br>pierre.bouchard@ca.belimo.com                                     |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION                 | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL  |
|---|------------------------|---|--|---|
| <b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>                     |                        |   |  |   |
| Lavage Avenir 2000 inc.                                     | Montréal               | Normand Visien  | (514) 968-0156                                     | normandvizien2@gmail.com  |
| Lavage de Vitres Impeccable                                 | Montréal               | Nicholas Gauthier   | (514) 582-6648                                     | vitres.impeccable@gmail.com   |
| Vertical Solutions  | Montréal               | Sébastien Coly  | (514) 573-6740                                     | scoly@verticalsolutions.ca  |
| Vitrissimo (5 étages et moins)                              | Montréal               | Manuel Maza   | (514) 668-5011                                     | info@vitrissimo.ca  |
| Vitro-Services  | Montréal               | Patrick Brouillard  | (450) 466-9113                                     | patrick@vitroservices.com   |
| <b>LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)</b>                    |                        |   |  |   |
| Maître Traceur.com  | Montréal               | Sylvain Bruneau   | (514) 943-5859                                     | maitretraceur@gmail.com   |
| <b>LOGICIEL COMPTABLE</b>                                   |                        |   |  |   |
| Condo Manager (Consultants Ingénium)                        | Provincial             | Éric Drouin   | (514) 227-5154                                     | ericd@condomanager.com  |
| <b>LUMIÈRES D'URGENCE</b>                                   |                        |   |  |   |
| Guard-X   | Provincial             | Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay                       | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127                   | lmverville@gard-x.com<br>pierre.lemay@gard-x.com  |
| Pro-Teck Sécurité   | Montréal               | Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard<br>Richard Lecours      | (450) 667-6575<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca<br>r.lecours@protecksecurite.ca |
| <b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES,PIERRES)</b>           |                        |   |  |   |
| Britek Restauration inc.                                    | Montréal               | Eric Harrison   | (514) 886-9911                                     | britekrestauration@videotron.ca   |
| Construction MACBEC   | Montréal               | Rénald Robert   | (514) 990-6006                                     | macbec@live.ca  |
| Les Constructions Tremco inc.                               | Montréal               | François Veilleux<br>Sindy Fleet                            | (450) 621-2120<br>(450) 621-2120                   | fveilleux@constructionstremco.com<br>sfleet@constructionstremco.com                           |
| Maçonnerie Demers   | Montréal               | Dany Demers   | (450) 652-9596                                     | ddemers@maconneriedemers.com  |
| Trochaines<br>Vertical Solutions                            | Provincial<br>Montréal | Yannick Fournier Bélanger<br>Sébastien Coly                 | (450) 435-2977<br>(514) 573-6740                   | yannick@trochaines.com<br>scoly@verticalsolutions.ca  |
| Vertika   | Montréal               | Guy-Michel Lanthier   | (514) 462-6865                                     | gmlanthier@vertika.ca   |
| <b>MÉDIATION - ARBITRAGE</b>                                |                        |   |  |   |
| Chianetta Avocats   | Montréal               | Me Stefania Chianetta                                       | (514) 281-5100                                     | schianetta@calegal.ca   |
| DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.                                | Québec                 | Me Pierre G. Gingras  | (418) 529-1784                                     | pggingras@deblois-avocats.com   |
| <b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>       |                        |   |  |   |
| Aqua Solutions  | Provincial             | François Martel<br>Jean-Pierre Lajoie<br>Micheline Grégoire | (450) 433-0047<br>(450) 433-0047<br>(450) 433-0047 | fmartel@aqua-solutions.ca<br>jplajoie@aqua-solutions.ca<br>mgregoire@aqua-solutions.ca        |
| JML inc.  | Provincial             | Jean-Marc Legault   | (514) 631-9812                                     | jeanmarc@jmlinc.ca  |
| <b>MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÊTRES, GRANDES OUVERTURES</b> |                        |   |  |   |
| Moustiquaires Major Inc. (Phantom)                          | Provincial             | Ellen McHarg  | (450) 692-8417                                     | emcharg@moustiquaires.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION                 | CONTACT                               | TÉLÉPHONE                        | COURRIEL  |
|--|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>  |                        |                                       |                                  |   |
| ConditionAir inc.  | Montréal               | André Poirier                         | (514) 238-7771                   | apoirier@conditionair.net   |
| Daikin Applied Canada inc.   | Provincial             | Catherine Nivoix<br>Steeve Langlais   | (514) 894-3898<br>(450) 674-2442 | catherine.nivoix@daikinapplied.com<br>steeve.langlais@daikinapplied.com |
| <b>NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)</b> |                        |                                       |                                  |   |
| Air Élite  | Montréal               | David Boily                           | (514) 878-3828                   | daveboily@gmail.com   |
| Gaz Métro Plus   | Provincial             | Étienne Jutras<br>Service Clientèle   | (450) 641-1168<br>(866) 641-7587 | EJutras@gazmetroplus.com<br>info@gazmetroplus.com                       |
| Groupe Actium inc.   | Laval - Laurentides    | Jean-François Ouellet                 | (450) 688-2000                   | urgence@groupeactium.com  |
| Groupe Tandem, Service après sinistre inc.   | Provincial             | Patrice Asselin                       | (450) 468-0577                   | passelin@groupetandem.net   |
| Steamatic (Québec, Trois-Rivières)   | Québec, Trois-Rivières | Martin Morissette                     | (800) 241-9233                   | martin.morissette@steamatic.biz   |
| <b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES</b>  |                        |                                       |                                  |   |
| Air Élite  | Montréal               | David Boily                           | (514) 878-3828                   | daveboily@gmail.com   |
| Dry-Sec  | Montréal               | Sylvain Corneau                       | (514) 337-5111                   | sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net                                     |
| Steamatic (Québec, Trois-Rivières)   | Québec, Trois-Rivières | Martin Morissette                     | (800) 241-9233                   | martin.morissette@steamatic.biz   |
| <b>NETTOYAGE DE GARAGE</b>   |                        |                                       |                                  |   |
| CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)  | Provincial             | Doriane Labrosse<br>Madeleine Philion | (450) 628-6868<br>(450) 628-6872 | dlabrosse@cplsolutions.ca<br>mphilion@solucare.ca                       |
| Groupe Actium inc.   | Laval - Laurentides    | Jean-François Ouellet                 | (450) 688-2000                   | urgence@groupeactium.com  |
| Groupe Tandem, Service après sinistre inc.   | Provincial             | Patrice Asselin                       | (450) 468-0577                   | passelin@groupetandem.net   |
| Pro-Prêt Service d'entretien   | Montréal               | Marcel Leduc                          | (514) 279-3627                   | mleduc@propriet.org   |
| Solucare   | Provincial             | Madeleine Philion                     | (450) 628-6872                   | mphilion@solucare.ca  |
| Steamatic (Québec, Trois-Rivières)   | Québec, Trois-Rivières | Martin Morissette                     | (800) 241-9233                   | martin.morissette@steamatic.biz   |
| <b>NETTOYAGE DE GRAFFITIS</b>  |                        |                                       |                                  |   |
| Groupe Actium inc.   | Laval - Laurentides    | Jean-François Ouellet                 | (450) 688-2000                   | urgence@groupeactium.com  |
| Groupe Tandem, Service après sinistre inc.   | Provincial             | Patrice Asselin                       | (450) 468-0577                   | passelin@groupetandem.net   |
| Lavage de Vitres Impeccable  | Montréal               | Nicholas Gauthier                     | (514) 582-6648                   | vitres.impeccable@gmail.com   |
| Pro-Prêt Service d'entretien   | Montréal               | Marcel Leduc                          | (514) 279-3627                   | mleduc@propriet.org   |
| Steamatic (Québec, Trois-Rivières)   | Québec, Trois-Rivières | Martin Morissette                     | (800) 241-9233                   | martin.morissette@steamatic.biz   |
| Vitrissimo (5 étages et moins)   | Montréal               | Manuel Maza                           | (514) 668-5011                   | info@vitrissimo.ca  |
| Vitro-Services   | Montréal               | Patrick Brouillard                    | (450) 466-9113                   | patrick@vitroservices.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION                               | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|---|--------------------------------------|---|--|--|
| <b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>  |                                      |   |  |  |
| CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)   | Provincial                           | Doriane Labrosse  | (450) 628-6868                                     | dlabrosse@cplsolutions.ca  |
| Groupe Actium inc.  | Laval - Laurentides                  | Madeleine Philion<br>Jean-François Ouellet                  | (450) 628-6872<br>(450) 688-2000                   | mphilion@solucare.ca<br>urgence@groupeactium.com                                       |
| Groupe Tandem, Service après sinistre inc.  | Provincial                           | Patrice Asselin   | (450) 468-0577                                     | passelin@groupetandem.net  |
| Pro-Sec inc.  | Montréal                             | Patrick Sévigny   | (514) 725-7747                                     | pro-sec@pro-sec.ca   |
| Solucare Steamatic (Québec, Trois-Rivières)                                       | Provincial<br>Québec, Trois-Rivières | Madeleine Philion<br>Martin Morissette                      | (450) 628-6872<br>(800) 241-9233                   | mphilion@solucare.ca<br>martin.morissette@steamatic.biz                                |
| <b>NOTAIRES</b>   |                                      |   |  |  |
| Hamel NOTAIRE   |                                      | Me Mélanie Hamel  | (418) 781-1764                                     | melanie@hamelnotaire.ca  |
| <b>PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)</b>  |                                      |   |  |  |
| Centre-Ville Paysagiste   | Montréal                             | David Sébillo   | (514) 881-2444                                     | info@cvpeinc.com   |
| Excellent Pavage Montréal   | Montréal                             | Anthony Pradel  | (514) 839-1314                                     | anthony@excellentpavage.ca   |
| Toitures PME inc.   | Montréal                             | Pascal Hogue  | (450) 430-3663                                     | pascalhogue@toiturespm.com   |
| <b>PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)</b>                          |                                      |   |  |  |
| MonPeintre.ca   | Montréal                             | Jan-Michael Proulx  | (514) 700-1935                                     | jmproulx@monpeintre.ca   |
| <b>PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)</b> |                                      |   |  |  |
| Aqua Solutions  | Provincial                           | François Martel<br>Jean-Pierre Lajoie<br>Micheline Grégoire | (450) 433-0047<br>(450) 433-0047<br>(450) 433-0047 | fmartel@aqua-solutions.ca<br>jplajoie@aqua-solutions.ca<br>mgregoire@aqua-solutions.ca |
| H2O sauvetage et gestion récréative   | Montréal                             | Catherine Larin<br>Frédéric Nadon                           | (514) 612-0488<br>(613) 789-4020                   | catherine@h2o.ca<br>frederic@h2o.ca  |
| Piscines et Spas POSEIDON   | Montréal                             | Mathieu Trépanier   | (450) 468-7378                                     | mathieu@pspagroup.com  |
| <b>PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>  |                                      |   |  |  |
| CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)   | Provincial                           | Doriane Labrosse  | (450) 628-6868                                     | dlabrosse@cplsolutions.ca  |
| <b>PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT</b>                     |                                      |   |  |  |
| Jacques Dufort (Groupe Investors)   | Provincial                           | Jacques Dufort  | (514) 236-5056                                     | Jacques.Dufort@groupeinvestors.com   |
| <b>PLOMBERIE</b>  |                                      |   |  |  |
| Belimo Air Controls (Canada) inc.   | Provincial                           | Luc Brochu<br>Pierre Bouchard                               | (514) 249-5739<br>(819) 578-2417                   | luc.brochu@ca.belimo.com<br>pierre.bouchard@ca.belimo.com                              |
| Méca Contrôle   | Montréal                             | Julie Marois  | (514) 356-2626                                     | jmarois@mecacontrole.com   |
| Plomberie & Électricité R.S.  | Montréal                             | Richard Demers  | (514) 972-4233                                     | plomberieelectriciters@gmail.com   |
| <b>POMPES À EAU (MANUFACTURIER, VENTE)</b>  |                                      |   |  |  |
| Dynapompe inc.  | Provincial                           | Hugo Simard<br>Stéphane Allard                              | (514) 910-3030<br>(514) 232-3030                   | hsimard@dynapompe.com<br>sallard@dynapompe.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION              | CONTACT                                 | TÉLÉPHONE                        | COURRIEL  |
|--|---------------------|---|----------------------------------|---|
| <b>POMPES À EAU (SERVICE, ENTRETIEN, RÉUSINAGE)</b>                  |                     |   |                                  |   |
| Dynapompe inc.   | Provincial          | Hugo Simard<br>Stéphane Allard          | (514) 910-3030<br>(514) 232-3030 | hsimard@dynapompe.com<br>sallard@dynapompe.com                      |
| <b>PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)</b>                 |                     |   |                                  |   |
| Portes de garage Harvey & Gaudreau                                   | Montréal            | Sylvie Sabourin                         | (450) 632-3999                   | info@harveygaudreau.com   |
| <b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>            |                     |   |                                  |   |
| Otonom Solutions   | Provincial          | Dany Lauzier<br>Jean Salvador           | (855) 686-6661<br>(855) 686-6661 | d.lauzier@otonomsolution.com<br>j.salvador@otonomsolution.com       |
| <b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>  |                     |   |                                  |   |
| Me Paul-André LeBouthillier  | Montréal            | Me Paul-André LeBouthillier             | (514) 667-0973                   | pal@palavocat.com   |
| <b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>        |                     |   |                                  |   |
| Amec Foster Wheeler  | Provincial          | Gheorghe Cepreaga<br>Robert Fillion     | (514) 684-5555<br>(514) 684-5555 | gheorghe.cepreaga@amec.com<br>robert.fillion@amec.com               |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                              | Provincial          | Didier Rorive<br>Mark Donohue           | (514) 251-1313<br>(514) 914-3680 | drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com                           |
| <b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>                                |                     |   |                                  |   |
| Amec Foster Wheeler  | Provincial          | Gheorghe Cepreaga<br>Robert Fillion     | (514) 684-5555<br>(514) 684-5555 | gheorghe.cepreaga@amec.com<br>robert.fillion@amec.com               |
| Consultants Facades Plus   | Provincial          | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruian | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042 | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruian@facadesplus.ca               |
| Consultek  | Montréal            | Ralph Abou Merhi<br>Fernand Lemay       | (514) 802-3832<br>(844) 841-0098 | ralph.aboumerhi@facadesplus.ca<br>fernand.lemay@consultek.ca        |
| Cossette et Touchette inc.   | Montréal            | Réjean Touchette                        | (514) 519-1573                   | rt@cossettetouchette.com  |
| Depatie Beauchemin Consultants                                       | Provincial          | Sean Beauchemin                         | (418) 880-0563                   | sbeauchemin@depatiebeauchemin.com                                   |
| Groupe Batimex   | Provincial          | Pascal Parent                           | (450) 375-4641                   | pascal.parent@batimex.ca  |
| Groupe CCI - McIntosh Perry  | Provincial          | Boris Santander                         | (514) 342-1422                   | borris@ccigroupinc.ca   |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.                              | Provincial          | Didier Rorive                           | (514) 251-1313                   | drorive@gesfor.com  |
| NIVOEX   | Provincial          | Mark Donohue                            | (514) 914-3680                   | mdonohue@gesfor.com   |
| Raymond+Joyal inc.   | Montréal            | Patrick Gautreau                        | (450) 695-1265                   | patrick.gautreau@nivoex.com   |
| St-Pierre & Associés   | Provincial          | François Durocher                       | (514) 582-4052                   | f.durocher@raymondjoyal.ca  |
| St-Pierre & Associés   | Provincial          | Charles Poupart<br>Hubert St-Pierre     | (514) 596-1992<br>(514) 596-1992 | charles.poupart@stpierreassociés.com<br>hubert@stpierreassociés.com |
| <b>RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>                             |                     |   |                                  |   |
| Les Constructions Tremco inc.  | Montréal            | François Veilleux<br>Sindy Fleet        | (450) 621-2120<br>(450) 621-2120 | fveilleux@constructionstremco.com<br>sfleet@constructionstremco.com |
| <b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b> |                     |   |                                  |   |
| Groupe Actium inc.   | Laval - Laurentides | Jean-François Ouellet                   | (450) 688-2000                   | urgence@groupeactium.com  |
| Groupe MIRO Construction   | Provincial          | Nathalie Bourassa                       | (450) 468-0565                   | nathalie@miroconstruction.com                                       |
| Moustiquaires Major Inc. (Phantom)                                   | Provincial          | Ellen McHarg                            | (450) 692-8417                   | emcharg@moustiquaires.com   |
| Touche&Retouche  | Montréal            | Maryse Caron                            | (514) 571-3262                   | mcaron@toucheetretouche.com   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



| MEMBRE FOURNISSEUR  | RÉGION              | CONTACT   | TÉLÉPHONE  | COURRIEL   |
|---|---------------------|---|--|--|
| <b>SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)</b> |                     |   |  |  |
| Guard-X   | Provincial          | Louis-Martin Verville<br>Pierre Lemay   | (514) 277-2127<br>(514) 277-2127   | lmverville@guard-x.com<br>pierre.lemay@guard-x.com   |
| HydroSolution<br>Pro-Teck Sécurité  | Montréal            | Annie Beaudoin<br>Francis Bergeron<br>Mélanie Guérard<br>Richard Lecours                | (514) 326-0606<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575<br>(450) 667-6575                   | Abeaudoin@hydrosolution.com<br>f.bergeron@protecksecurite.ca<br>m.guerard@protecksecurite.ca<br>r.lecours@protecksecurite.ca |
| Sécurité AquaDétect   | Provincial          | Gilles Fréchette  | (514) 999-0242   | gilles@securiteaquadetect.com  |
| <b>SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE</b>  |                     |   |  |  |
| Jacques Dufort (Groupe Investors)   | Provincial          | Jacques Dufort  | (514) 236-5056   | Jacques.Dufort@groupeinvestors.com   |
| <b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>   |                     |   |  |  |
| Jacques Dufort (Groupe Investors)   | Provincial          | Jacques Dufort  | (514) 236-5056   | Jacques.Dufort@groupeinvestors.com   |
| <b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>   |                     |   |  |  |
| Connextek inc.  | Montréal            | Pierre Dessureault  | (514) 907-2000   | pierre.dessureault@connextek.ca  |
| <b>SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>   |                     |   |  |  |
| Groupe Tandem, Service après sinistre inc.  | Provincial          | Patrice Asselin   | (450) 468-0577   | passelin@groupetandem.net  |
| <b>SINISTRE - URGENCIE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)</b>                                       |                     |   |  |  |
| Groupe Actium inc.  | Laval - Laurentides | Jean-François Ouellet   | (450) 688-2000   | urgence@groupeactium.com   |
| Groupe MIRO Construction<br>Groupe Tandem, Service après sinistre inc.  | Provincial          | Nathalie Bourassa<br>Patrice Asselin  | (450) 468-0565<br>(450) 468-0577   | nathalie@miroconstruction.com<br>passelin@groupetandem.net   |
| Nettoyeur Rose<br>Steamatic (Québec, Trois-Rivières)  | Provincial          | Serge Blanchard<br>Québec, Trois-Rivières   | (514) 645-3333<br>(800) 241-9233   | info@nettoyeurose.com<br>martin.morissette@steamatic.biz   |
| <b>STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)</b>                                      |                     |   |  |  |
| Maître Traceur.com  | Montréal            | Sylvain Bruneau   | (514) 943-5859   | maitretraceur@gmail.com  |
| <b>TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE</b>   |                     |   |  |  |
| Shaw Direct   | Provincial          | Martin Gouplil<br>Richard Bernard   | (514) 370-6826<br>(514) 370-6841   | martin.gouplil@shawdirect.ca<br>richard.bernard@shawdirect.ca  |
| <b>THERMOGRAPHIE</b>  |                     |   |  |  |
| A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl  | Montréal            | Jean-François Paré-Zagrodnik  | (514) 245-2486   | jfparezagrodnik@a7services.expert  |
| Consultants Facades Plus  | Provincial          | Alexandre Viespescu<br>Daniela Petruelian<br>Ralph Abou Merhi                           | (514) 994-3604<br>(514) 898-3042<br>(514) 802-3832                                     | aviespescu@facadesplus.ca<br>dpetruelian@facadesplus.ca<br>ramerhi@facadesplus.ca  |
| Drones Falcon Bleu<br>Groupe Batimex<br>Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.<br>Raymond+Joyal inc.             | Provincial          | Christian Garcia<br>Pascal Parent<br>Didier Rorive<br>Mark Donohue<br>François Durocher | (438) 870-2925<br>(450) 375-4641<br>(514) 251-1313<br>(514) 914-3680<br>(514) 582-4052 | info@falconbleu.com<br>pascal.parent@batimex.ca<br>drorive@gesfor.com<br>mdonohue@gesfor.com<br>f.durocher@raymondjoyal.ca   |

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

| MEMBRE FOURNISSEUR   | RÉGION     | CONTACT                             | TÉLÉPHONE                        | COURRIEL  |
|--|------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>THERMOPOMPES (VENTES, SERVICE, ENTRETIEN)</b>             |            |                                     |                                  |   |
| Daikin Applied Canada inc.                                   | Provincial | Catherine Nivoix<br>Steeve Langlais | (514) 894-3898<br>(450) 674-2442 | catherine.nivoix@daikinapplied.com<br>steeve.langlais@daikinapplied.com |
| <b>TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)</b> |            |                                     |                                  |   |
| MonPeintre.ca  | Montréal   | Jan-Michael Proulx                  | (514) 700-1935                   | jmproulx@monpeintre.ca  |
| <b>TOITURES</b>  |            |                                     |                                  |   |
| LK Toitures  | Montréal   | Michel LeBlanc<br>Patrick Turcotte  | (514) 820-3171<br>(514) 816-7628 | mleblanc@lktoitures.com<br>pturcotte@lktoitures.com                     |
| Toitures PME inc.  | Montréal   | Pascal Hogue                        | (450) 430-3663                   | pascalhogue@toiturespme.com   |
| <b>TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)</b>  |            |                                     |                                  |   |
| Vertical Solutions   | Montréal   | Sébastien Coly                      | (514) 573-6740                   | scoly@verticalsolutions.ca  |



# Bonne année!

Communication CondoMarketing développe et propose des produits et services dédiés à la copropriété au Québec.

La bottin des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites **www.CondoMarketing.ca**, **www.CoproprietairesQuebec.org** (FCQ), **www.InstitutCopropriete.ca** (ICQ) et sur plus de 35 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites **www.CondoServices.net** et **www.ExpoCondo.ca**.

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, le Condo Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux gérer.

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398