

Copropriété

| Hiver |
2020



Copropriété+ Sommaire

Copropriété PLUS traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au 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 et fondateur

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

BFL Canada

Catherine Larin, H2O plages et spas

Daniela Petruian, Consultants Facades Plus

Éric Boulay, Thermo Drone Inspection

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

François Veilleux, Les Constructions TREMCO

Gilles Fréchette, AquaDétekt

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architecte

Jean-Marc Legault, JML

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Joël Legault, Legault-Dubois

Julie Leduc, AcoustiTECH

L'équipe Otonome Solution

Mario Rochefort, Consultoit

Michèle Bérard, Le Noble

Pascal Hogue, Toitures PME

Paul Rosa, Sketch Nanotechnologies

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Sébastien Picard, HPDG Associés

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Jonathan Vallières, Consilium

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal

Jérémie Cormier, stagiaire en droit

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Victoria Lemieux-Brown, Langlois avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

Mot de l'éditeur	4
Entrée en vigueur du projet de loi 16	6 - 7
Responsabilités et étapes à suivre en cas de sinistre par dégât d'eau	9 à 13
Condo Week-end - Loi 16 et Loi 141 - Changements majeurs en copropriété	11
Prévenir les chutes	15 à 17
Concours annuel CondoLys 2020	19
Démystification des unités de référence	21 à 24
Les clauses pénales en copropriété divise	28 à 32
Un plan d'action pour éviter d'être en mode réaction !	34 à 43
Le plan de gestion de l'actif Partie 1 : la prise en charge de l'immeuble par le syndicat	45 à 47
L'assurance des copropriétés divisées : principaux changements au Code civil du Québec	49-50
Dix résolutions pour un actif immobilier en santé	52-53
ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2020	55 à 57
Le procès-verbal	59-60
Désillusions	62-63
CondoConseils, les avantages d'être membre	65-66
Aucune infiltration d'eau ! Mieux vaut prévenir	68
Les rénovations écologiques amenant une valeur ajoutée à votre résidence	70-71
Balcons et terrasses de vos condos : comment les meubler pour l'été !	73-74
Les Piscines naturelles, une solution écologique	76-77
Le carnet d'entretien : un outil important	79
Pour en finir avec les dégâts d'eau	81-82
La collecte des frais de condo, un mange-temps devenu évitable !	84-85
Entretien des tapis (partie 3 de 4)	87-88
L'avantage cordes !	90-91
Conseil du jour : comment inspecter votre toiture	93-94
Problème d'infiltration ou de fuite d'eau dans votre unité de condo ? La thermographie infrarouge peut vous aider !	96-97
Solution de mise à niveau « Énergie Star » pour les problèmes de buée de vos fenêtres !	99
L'entretien de vos façades, un investissement payant !	101
Simon et son plancher acoustique	103
De la glace sur le toit : votre bâtiment est-il à risque ?	104-105
Five ecological Renovations Adding Value to Your Home	107
Carpet Care Key Terms (Volume 3 of 4)	109-110
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	112 à 114
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT	115
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	116-117
Conseillers juridiques	119 à 122
Copropriété Origine (Québec)	127 à 129
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	128 à 145



Frappez à la bonne porte pour financer vos grands travaux de copropriété.

Obtenez du financement grâce au programme pour les
syndicats de copropriété de la Banque Nationale.

bnc.ca/syndicat-entreprise

Mot de l'éditeur

Notre équipe souhaite vous souhaiter ses meilleurs vœux en ce début d'année 2020. Que cette année, qui marque le début d'une nouvelle décennie, soit pour chacun et chacune d'entre vous à la hauteur de vos attentes et de vos rêves. Pour CondoMarketing, l'année qui vient de se terminer nous a permis de vous accompagner plus que jamais dans la gestion de votre copropriété et nous vous remercions à nouveau pour votre support toujours croissant.

LOI 16, LOI 141 ET PROJET DE LOI 41

Au cours des douze derniers mois, les changements législatifs, entrés récemment en vigueur ainsi que ceux qui le seront dans un futur rapproché, ont su vous tenir en haleine et vous amener à vous poser beaucoup de questions. Afin d'y répondre, vous avez été plus de 450 participants à être présents lors de la tenue du Colloque annuel de la copropriété le samedi 9 novembre dernier à Laval et qui avait pour objectif de dresser les grandes lignes de ces changements majeurs au niveau de la copropriété québécoise. Soyez assurés que nous continuerons de déployer tous nos efforts afin de bien vous informer tout au long de la prochaine année.

PRIX CONDOLYS

La prochaine remise des prix CondoLys aura lieu lors de l'événement Condo Week-end le samedi 18 avril 2020 au Château Royal à Laval. Vous êtes invités à soumettre la candidature de votre syndicat avant le 1er mars 2020 et vous retrouverez tous les détails de ce concours sur notre site Internet. Il est important de noter que tous les syndicats de copropriété du Québec peuvent participer, et ce, sans frais.

ÉVÉNEMENTS ET FORMATIONS 2020

Nous espérons que notre calendrier d'événements et de formations pour 2020 sera aussi populaire qu'en 2019. En effet, nous avons affiché COMPLET pour toutes nos activités. Consultez le site www.expocondo.ca dès maintenant pour connaître les prochaines dates de nos activités et pour vous inscrire afin d'être à la fine pointe de l'actualité. Ainsi, votre syndicat de copropriété pourra bénéficier de vos connaissances et cela vous aidera à gérer sainement votre syndicat de copropriété.

FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX

En terminant ce mot de l'éditeur, je ne peux pas m'empêcher de féliciter la Banque Nationale qui nous a présenté en primeur son nouveau programme de financement des grands travaux lors du Colloque 2019. Grâce à ce produit financier novateur, les syndicats de copropriété ont dorénavant accès à un programme qui leur permet de réaliser les travaux de conservation de leur immeuble à un coût abordable. Nul doute que ce programme connaîtra un grand succès au cours des prochaines années à travers toutes les régions du Québec.

Bon hiver!



Guy Thouin
Président et éditeur

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

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

Copropriété PLUS est une publication de
Communication CondoMarketing.

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



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent et bronze.



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montréal)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie



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

Entrée en vigueur du projet de loi 16

Si 2019 marque le 50^{ème} anniversaire de la copropriété au Québec, elle fut également une année très mouvementée en copropriété, c'est le moins que l'on puisse dire! Et sans avoir une boule de cristal ou lire dans des feuilles de thé ou du marc de café, il est à prévoir que l'année 2020 le sera certainement tout autant!

En effet, 25 ans après l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la copropriété dans le nouveau *Code civil du Québec*¹, après le projet de loi 141, son adoption et l'entrée en vigueur de certaines de ses dispositions concernant la copropriété divise en décembre 2018, après le dépôt du projet de loi 16, la publication d'un projet de *Règlement sur l'assurance*

des copropriétés divisées, et finalement après le projet de loi 41, c'est le 28 novembre 2019 que le *Rapport de la Commission de l'aménagement du territoire – Étude détaillée du projet de loi 16* fut déposé à l'Assemblée Nationale.

Ce projet de loi 16 fut **adopté le 5 décembre 2019** et la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, fut sanctionnée le 11 décembre et devrait **entrer en vigueur le 10 janvier 2020, sauf exceptions**.

¹ Entré en vigueur le 1er janvier 1994.

Nous attendons avec impatience de prendre connaissance des dispositions transitoires de cette loi et j'aurai certainement l'occasion de vous parler de cette nouvelle loi dans ma prochaine chronique de 2020. Entre-temps, et comme toujours, je serai présente et disponible pour vous donner les informations dont vous avez besoin pour assurer une saine transition, pour mieux comprendre et mettre en application ces nouvelles dispositions, pour vous expliquer les tenants et aboutissants de ces nouvelles obligations. À ne pas en douter, nous aurons une année 2020 pleine de nouveaux défis!

Mais entre-temps, prêts ou pas prêts, nous nous sommes tous rendus à Noël, et avons tourné la page d'une décennie. Vu les horaires bousculés, pour ne pas dire frénétiques, auxquels bon nombre d'entre nous avons fait face au cours des dernières semaines, j'ai pensé vous rendre la vie un peu plus facile en vous proposant une chronique pratico-pratique sur un sujet qui vous touche et vous affecte tous, un sujet qui revient inlassablement dans les questions qui nous sont adressées, soit les étapes et la responsabilité de la gestion d'un sinistre (perte) par dégât d'eau.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, il ne me reste qu'à vous souhaiter une bonne lecture, mais surtout, surtout, comme nous le disons si bien les avocats : vous êtes sommés, sinon mis en demeure, de profiter de ces moments de réjouissance, de la présence et de la compagnie des êtres qui vous sont chers, de ce temps d'accalmie et de repos qui nous est offert.

Bonne et heureuse année 2020 et au plaisir de vous retrouver ○

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

@ Chianetta Avocats 2019-Tous droits réservés

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

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

FINI LES MAUX DE TÊTE ET LES DÉGÂTS D'EAU

**DÉCOUVREZ
LE SERVICE CONDO**



UN SERVICE CLÉ EN MAIN

Location ou achat de chauffe-eau

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

Système de détection de fuite d'eau AKWA

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



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

Responsabilités et étapes à suivre en cas de sinistre par dégât d'eau

Les dégâts d'eau sont la 1^{ère} cause de sinistre en copropriété. Leur proportion a plus que doublé dans les dernières années. Rien d'étonnant à ce qu'un nombre important d'assureurs aient préféré se retirer de ce marché.

Les dégâts d'eau sont habituellement causés par un mauvais entretien ou un entretien déficient de l'immeuble (parties communes et/ou privatives), par une construction d'origine déficiente, voire quelquefois non-conforme, par nos climats changeants, par de l'inattention, par de la négligence.

Les « *je m'en occuperai plus tard* », « *c'est trop dispendieux* », « *on n'a pas le budget, on va reporter de quelques semaines, quelques mois* » ou les « *ce n'est rien d'inquiétant, c'est mineur, il n'y a pas d'eau qui coule* », sont des formules à proscrire, à reléguer aux oubliettes dès maintenant.

Les dégâts d'eau sont quelquefois difficiles à déceler et leur origine tout autant, puisque l'eau chemine le long des matériaux et se glisse là par où elle peut passer. Les causes des dégâts d'eau que nous rencontrons le plus fréquemment en pratique sont les suivantes :

- Calfeutrage vétuste, inefficace ou défectueux des fenêtres;
- Étanchéité déficiente des ouvertures de l'immeuble (fenêtres et portes-patio), des murs de l'immeuble ou de la toiture de l'immeuble;
- Débordement et/ou rupture des conduits et/ou canalisations (plomberie) de l'immeuble (communes ou privatives);
- Refoulement d'égouts ou égouts bouchés;



- Lave-vaisselle, machine à laver, bain ou toilette qui déborde;
- Tuyaux ou boyaux d'arrivée d'eau qui ont cédé, dont ceux des distributeurs à glaçons des congélateurs;
- Joints d'étanchéité défectueux au pourtour des installations sanitaires (douche, bain, cuvette de toilette, bidet, lavabo)
- Oubli ou négligence d'un copropriétaire (fenêtre ou robinet pas fermé, chasse d'eau de la toilette non réparée, accrochage d'un gicleur pendant des travaux) etc.

La gestion efficace d'un dégât d'eau requiert que certaines actions soient déployées promptement puisque la présence d'humidité qui en découle peut favoriser le développement de moisissures et affecter la santé des occupants de l'immeuble et même, éventuellement, endommager la structure du bâtiment.

Afin de mieux comprendre la suite, un bref rappel des obligations du syndicat. Il :

- a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun;²
- est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes;³
- a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative.⁴

² Art. 1039 C.c.Q.

³ Art. 1077 C.c.Q.

⁴ Art. 1073 C.c.Q.

Quant aux copropriétaires, ils doivent voir à :

- entretenir et réparer leur partie privative, leur contenu et les éléments et composantes qui en font partie dès que nécessaire;
- assurer les améliorations faites à leur partie privative ainsi que le contenu (effets personnels, biens meubles et meubles meublants etc.);
- s'assurer pour la perte de jouissance de leur unité en cas de sinistre (ex : relocalisation pendant les travaux, gestion, déplacement et entreposage du contenu et des biens de l'unité pendant les travaux etc.);
- assurer leur responsabilité civile pour les dommages qu'ils pourraient causer (ou causés par leurs invités, famille, locataires, mandataires, préposé, animaux ou le fait des biens dont ils sont responsables).

Dès qu'un dégât d'eau survient, le premier geste qui doit être posé par le copropriétaire occupant la partie privative (ou le locataire, ou toute autre personne qui occupe l'unité) est **d'informer immédiatement le gestionnaire de la copropriété et/ou les administrateurs du syndicat**.

Il est essentiel de trouver le plus rapidement possible d'où origine le dégât d'eau afin de pouvoir déployer les mesures appropriées pour limiter les dommages, sécuriser les personnes qui pourraient être en péril, minimiser le préjudice causé à l'immeuble et aux biens.

Dès qu'il est informé d'un dégât d'eau, l'administrateur ou le gestionnaire doit prendre les **mesures urgentes et conservatoires nécessaires pour la préservation des lieux**. Il faut donc, premièrement, **arrêter la source du dégât d'eau**, lorsque possible.

Il faut ensuite immédiatement **communiquer avec la compagnie d'assurance du syndicat**, par téléphone, afin que soient prises les mesures d'assèchement des murs, cloisons, plafonds et matériaux qui seraient affectés par le dégât d'eau, le but étant d'évacuer l'eau et d'assécher le plus rapidement possible les lieux affectés afin d'éviter l'apparition de moisissures. **Les 48 premières heures sont cruciales en ces circonstances.**

Si vous (lire : les administrateurs ou le gestionnaire) décidez de faire appel vous-mêmes à une compagnie d'urgence sinistre, nous vous recommandons de vérifier et d'informer au préalable

l'assureur du syndicat de vos intentions, afin qu'il puisse en être informé et qu'il puisse juger de leur pertinence, mais également de leur suffisance pour limiter les dommages.

Il vous faudra ensuite **déclarer formellement le dégât d'eau à l'assureur du syndicat**, et les copropriétaires affectés devront en faire de même auprès de leurs assureurs personnels, autant le copropriétaire d'où origine le sinistre, que celui (ceux) affectés.

La déclaration de sinistre est obligatoire, peu importe que le syndicat décide de réclamer ou non par la suite, et peu importe si les dommages sont négligeables ou plus importants. La seule condition est que les dommages soient couverts par la police d'assurance.

Cette obligation a toujours existé : ce n'est pas une nouvelle obligation découlant des dispositions du projet de loi 141 entré en vigueur le 13 décembre 2018.

La déclaration de sinistre doit se faire **le plus tôt possible**, en suivant les indications contenues à votre contrat d'assurance (mode et modalités de déclaration, coordonnées, délais etc.).

ARTICLE 2470 C.C.Q. : Obligation de déclaration de sinistre : *L'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a connaissance. Tout intéressé peut faire cette déclaration.*

Déchéance du droit à l'indemnisation : *Lorsque l'assureur n'a pas été ainsi informé et qu'il en a subi un préjudice, il est admis à invoquer contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la déchéance du droit à l'indemnisation dans un tel cas.*

ARTICLE 2471 C.C.Q. : Obligation d'informer l'assureur : *À la demande de l'assureur, l'assuré doit, le plus tôt possible, lui faire connaître toutes les circonstances entourant le sinistre, y compris sa cause probable, la nature et l'étendue des dommages, l'emplacement du bien, les droits des tiers et les assurances concurrentes [...].*

Cette déclaration à l'assureur devrait toujours se faire **par écrit, avec preuve d'envoi et de réception**. Ainsi, même si vous avez procédé à une déclaration par téléphone afin que votre assureur mette en place les mesures conservatoires et urgentes nécessaires, une déclaration écrite devrait suivre dans les plus brefs délais.



CONDOWeek-end Laval 2020

Hydro  **Solution**

Samedi 18 avril 2020 | 7h30 à 12h30

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



Me Yves Papineau



BFL Canada est heureuse de
vous offrir le petit-déjeuner !

Loi 16 - Loi 141 - CHANGEMENTS MAJEURS EN COPROPRIÉTÉ

Aucune modification législative majeure n'est survenue au cours des deux dernières décennies en matière de copropriété.

Au cours des deux dernières années, deux nouvelles lois, la 141 et la 16, sont venues modifier de façon considérable les règles de la copropriété. Ces changements ont plusieurs impacts et des conséquences que l'on commence à peine à évaluer. Les obligations des syndicats de copropriété seront passablement accrues et les impacts financiers seront importants pour les copropriétaires au cours des prochaines années.

Dans le cadre de ce colloque printanier qui aura lieu le samedi 18 avril 2020 au Château Royal de Laval, Me Yves Papineau, avocat émérite, et les membres de sa dynamique équipe de juristes feront un survol de ces deux nouvelles lois et de leur disposition ainsi que des principaux jugements récents ayant eu un impact sur la copropriété. Inscrivez-vous sans tarder au www.expocondo.ca.

Remise des prix **CondoLys 2020**



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !

Ne pas déclarer un sinistre à son assureur, tout comme faire une déclaration mensongère ou erronée, pourrait entraîner des conséquences très graves pour un syndicat, pouvant éventuellement aller jusqu'au refus complet de l'assureur de vous indemniser pour les dommages subis.⁵

Le copropriétaire d'où origine le dégât d'eau, tout comme le(s) copropriétaire(s) affecté(s) par celui-ci, et les locataires, s'ils sont assurés, doit (vent) également déclarer le dégât d'eau à leur(s) assureur(s) respectif(s), pour les mêmes motifs que ci-dessus.

Une fois que la déclaration de sinistre est faite, divers intervenants entreront en jeu : l'assureur du syndicat désignera son expert en sinistre, celui du copropriétaire d'où émane le dégât d'eau en fera de même, tout comme ceux des copropriétaires affectés, celui du locataire qui occupe l'unité etc.

En faits, plusieurs acteurs interviennent lors d'un dégât d'eau (comme dans tout sinistre) : le copropriétaire occupant de l'unité d'où origine le dégât d'eau, ou son locataire et/ou l'occupant de son unité, les copropriétaires affectés par le dégât d'eau, et finalement le syndicat. **Il y aura autant d'assureurs qu'il y aura de parties impliquées.**

Lorsque le dégât d'eau occasionne des dommages aux parties communes ou privatives, c'est **l'assureur du syndicat qui sera le premier des assureurs à prendre charge des dommages subis**, puisque comme nous l'avons ci-dessus, le syndicat doit souscrire une assurance pour couvrir les parties communes et privatives (sauf les améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative).

Peu importe que le sinistre émane d'une partie commune ou privative, rappelez-vous que **c'est le syndicat qui prendra en charge la réclamation, autant pour les parties communes que privatives**. Si la réclamation est plus élevée que la franchise d'assurance applicable, et que demande d'indemnisation lui est faite, l'assureur du syndicat appliquera les clauses du contrat d'assurance du syndicat et versera une indemnité équivalant à la valeur des dommages estimés par son expert en sinistres, de laquelle il aura soustrait le montant

de la franchise d'assurance (« le déductible »).

Revenons donc à la désignation des experts en sinistres.

Les experts en sinistre représentent leurs assureurs respectifs. Ils ont comme mandat de faire enquête sur les causes des dommages, de valider la déclaration de sinistre qui a été faite à l'assureur, de visiter les lieux, d'évaluer l'étendue et la portée desdits dommages, d'identifier le(s) responsables, s'il en est, d'émettre des recommandations à l'assureur quant à toute autre mesure à prendre etc.

Une stricte et étroite collaboration du syndicat avec l'expert en sinistres mandaté par son assureur est essentielle.

C'est l'expert en sinistres qui communiquera avec son assuré afin de le guider tout au long du processus de réclamation. C'est l'expert en sinistres qui estimera le montant des dommages et qui négociera son règlement. Ainsi, lorsque l'expert en sinistres demande des informations ou la transmission de documents (par exemple la déclaration de copropriété), il est dans l'intérêt du syndicat de donner suite à sa demande rapidement, le contraire pouvant éventuellement mener à une fermeture du dossier de l'assureur.

Il est important de ne pas effacer les traces du dégât d'eau avant la visite de l'expert en sinistres, car il lui sera difficile d'établir le montant des dommages. Sauf en cas d'urgence, n'effectuez pas de travaux de réparation tant que votre assureur ne vous a pas autorisé à le faire.

Aussi, avant d'assécher les lieux et/ou de se départir des objets détrempés, assurez-vous de **prendre des photographies ou des vidéos claires de l'état des lieux et des biens, documentez abondamment votre dossier afin d'étayer une éventuelle réclamation.**

Une fois que les experts en sinistres auront terminé leur travail et que leur estimation des dommages aura été faite, le syndicat sera en mesure de prendre une décision éclairée quant au dépôt d'une réclamation à son assureur.

Il sera ensuite temps de retenir les services d'un entrepreneur possédant **tous les permis et licences et assurances suffisantes requises pour effectuer les travaux de remise en état** qui s'imposent dans les parties communes et privatives.

⁵ Sans compter les effets d'une telle inscription sur le dossier d'assurabilité du syndicat.

Si réclamation lui en est faite, l'assureur du syndicat versera une **indemnité** qui correspond aux **dommages subis**, tels qu'estimés par son expert en sinistres, déduction faite de la franchise d'assurance applicable, laquelle sera assumée par le fonds d'auto-assurance⁶ ou répartie entre les copropriétaires selon leurs quotes-parts respectives dans l'immeuble.

Rappelons que depuis le 13 décembre 2018, le premier alinéa de l'article 1074.1 C.c.Q. prévoit la possibilité, pour un syndicat, de ne pas réclamer à son assureur un dommage affectant l'immeuble. Ce libre choix laissé aux syndicats depuis maintenant un an pourrait permettre d'éviter une augmentation des primes et des franchises d'assurance. Néanmoins, avant de prendre une telle décision, il est important de déclarer le sinistre, de faire évaluer les coûts de reconstruction des lieux affectés (parties communes et privatives) et de vérifier auprès de votre courtier et/ou de votre agent en assurance de dommages s'il est avantageux de ne pas réclamer, quels seront les impacts d'une telle éventuelle réclamation etc.

Si le syndicat décide de ne pas réclamer d'indemnité à son assureur, il devient en quelque sorte son propre assureur, et il devra engager lui-même, avec diligence, les travaux de remise en état des parties communes et privatives affectées. Pour ce faire, la préparation d'un devis des travaux sera nécessaire pour déterminer la portée des travaux à réaliser et leurs coûts. Le recours à un professionnel du bâtiment pourrait également être requis : cela permet de vérifier les conséquences éventuelles du sinistre subi sur l'intégrité de l'immeuble.

En ce cas, le syndicat devra assumer la totalité de la facture des travaux, exception faite des coûts associés à la plus-va-

lue découlant des améliorations faites aux parties privatives et des coûts découlant de la gestion et du déplacement des biens dans les unités, lesquels sont assumés par le(s) assureur(s) du (des) copropriétaire(s).

Quelques rappels utiles :

- ➔ vérifier vos couvertures d'assurances et surtout les dispositions portant sur les exclusions en lien avec les dommages aux biens;
- ➔ vérifiez vos protections en matière de dégât d'eau, d'infiltrations d'eau (par le sol et autres que par le sol), de refoulements d'égout etc.
- ➔ miser sur la prévention est essentiel. Plusieurs solutions et alternatives existent pour tenter de réduire les risques d'un dégât d'eau;
- ➔ le « temps » est le facteur le plus important en matière de dégât d'eau et les 48 premières heures sont cruciales;
- ➔ il faut limiter la cause/l'origine du dégât d'eau et activer le processus d'assurance le plus vite;
- ➔ faites estimer le coût des travaux de remise en état à réaliser. Cela vous permettra de prendre une décision libre et surtout éclairée quant à la réclamation auprès de votre assureur et des conséquences d'une telle réclamation. ○

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

⁶ Une fois que les dispositions relatives à ce fonds seront en vigueur.

@ Chianetta Avocats 2019-Tous droits réservés

Nouveauté :
La recharge de véhicules électriques
dans un multilogement

Consulter le guide



DARGIS

DEPUIS 1965

APRÈS-SINISTRE & NETTOYAGE



RÉNOVATION &
MISE AUX NORMES



DÉCONTAMINATION

SERVICE D'URGENCE

24 / 7

Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773
www.groupedargis.com

UNE PERSONNE CIRCULANT DANS LES AIRES COMMUNES NE DEVRAIT
JAMAIS ÊTRE EXPOSÉE À DES RISQUES IMPRÉVUS.

VOTRE RESPONSABILITÉ CIVILE

Le syndicat de copropriété doit comprendre les risques auxquels il s'expose en responsabilité civile à titre de propriétaire ou d'occupant des parties communes. Le syndicat a le devoir de faire une saine gestion des espaces communs, y compris de voir à leur entretien et de s'assurer que les activités qui y sont exercées ne comportent pas un risque. Le Conseil d'administration est tenu de faire preuve de diligence raisonnable pour assurer la sécurité des personnes qui se trouvent sur les lieux. Si un visiteur, ou un copropriétaire fait une chute et subit des blessures alors qu'il se trouve dans une partie commune, une action en justice pourrait être intentée contre le syndicat de copropriété.

QUE FAUT-IL ENTENDRE PAR «DILIGENCE RAISONNABLE»?

Voici quelques exemples à respecter en matière de diligence raisonnable :

Le danger était prévisible.

Exemple : Est-il envisageable qu'une cage d'escalier étroite et mal éclairée présente un risque?

Le syndicat a agi conformément aux normes de pratique raisonnablement acceptables.

Exemple : On ne saurait s'attendre à ce qu'un syndicat fasse déneiger et déglacer ses lieux toutes les demi-heures, mais s'il tarde une semaine après une tempête de neige pour le faire, est-ce acceptable? Probablement pas.

Un programme d'entretien et d'inspection est en place.

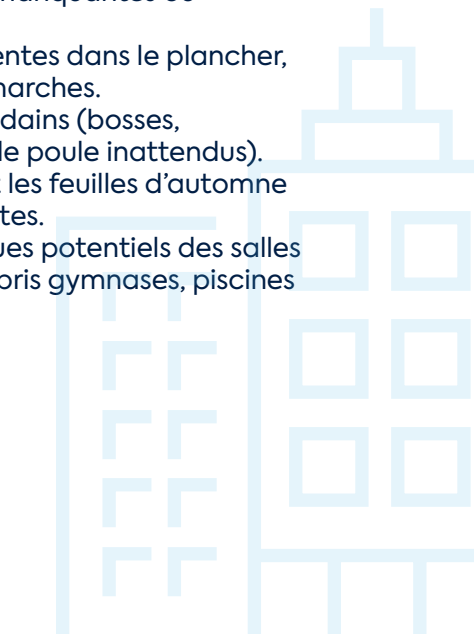
Exemple : La responsabilité d'assurer la sécurité des lieux a-t-elle été confiée à un gestionnaire immobilier ou à un membre du conseil, et des registres sont-ils tenus ?

On n'a pas laissé un risque subsister pendant une longue période.

Exemple : Le conseil a-t-il été informé d'un danger éventuel, sans qu'il ait fait quoi que ce soit pour l'éliminer ?

QUELQUES CONDITIONS POTENTIELLEMENT DANGEREUSES :

- Glace ou neige non enlevées.
- Planchers glissants (déversements, planchers humides).
- Éclairage inadéquat.
- Rampes d'escalier manquantes ou branlantes.
- Trous, brèches ou fentes dans le plancher, les trottoirs ou les marches.
- Dénivellements soudains (bosses, gonflements, nids de poule inattendus).
- Débris, notamment les feuilles d'automne mouillées et glissantes.
- Déterminer les risques potentiels des salles aménagées, y compris gymnases, piscines et saunas.



RÉGLEZ LES PROBLÈMES SUSCEPTIBLES D'OCCASIONNER UNE CHUTE

Intérieur :

- Réparez ou remplacez les matériaux branlants des revêtements de sol.
- Utilisez des matériaux ou des traitements antidérapants qui rendent les revêtements de sol plus sécuritaires.
- Installez des rubans antidérapants pour faciliter la traction dans les zones critiques, notamment les escaliers.
- Installez des tapis aux endroits où l'humidité s'accumule.
- Signalez immédiatement les renversements (d'eau ou de débris) au moyen d'un panneau de mise en garde ou d'une affiche de plancher humide, et nettoyez la zone sans tarder.

Extérieur :

- Les escaliers et les rampes doivent être conformes aux exigences du code du bâtiment.
- Installez un éclairage adéquat dans toutes les zones.
- Il peut être nécessaire de signaler les gonflements, les dos-d'âne et les passages piétons au moyen de signes visibles.
- Soyez à l'affût des zones inégales de la chaussée, des nids de poule, des marches inattendues, des lieux présentant un risque de chute de neige ou de glace non signalée, des obstacles ou des débris.
- Dégagez et réparez les parties endommagées de la chaussée, des passages pour piétons ou des marches.

PRÉCAUTIONS SUPPLÉMENTAIRES À PRENDRE EN HIVER

- Portez une attention particulière aux règlements municipaux sur l'épandage de sel dans les passages pour piétons et les stationnements pendant l'hiver.
- Les responsabilités de chacune des parties doivent être clairement indiquées dans les contrats d'enlèvement de la neige ou d'entretien hivernal (p. ex., épandage de sable ou de sel).
- La responsabilité relative au commencement des travaux d'enlèvement de la neige ou d'entretien doit être parfaitement comprise et consignée.
- Les critères qui déterminent le commencement des travaux d'entretien, de même que la responsabilité de la tenue de dossiers détaillés, doivent être consignés dans le contrat.
- Vous devez comprendre les clauses d'assurance ou les clauses d'exonération de responsabilité et les passer en revue avec votre courtier d'assurance ou votre avocat.
- Stipulez que des registres d'enlèvement de la neige doivent être tenus. Les registres indiquent à quel moment et à quel endroit les travaux d'enlèvement de la neige ou d'entretien ont eu lieu (y compris le début et l'achèvement), quels travaux ont été exécutés, quelles étaient les conditions météorologiques et qui a exécuté les travaux, et renferment également d'éventuels commentaires. Les registres d'enlèvement de la neige se révèlent cruciaux si une personne fait une chute. Ils permettent de prouver la diligence raisonnable et l'absence de négligence.

L'ÉQUIPE DE LA DIVISION IMMOBILIÈRE DE BFL CANADA COMPREND LES RISQUES AUXQUELS VOUS ÊTES EXPOSÉ. EN PLUS DE **PROTÉGER** VOTRE INVESTISSEMENT, NOUS OFFRONS AUX GESTIONNAIRES IMMOBILIERS, AUX COPROPRIÉTAIRES ET AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION D'IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DES CONSEILS QUI S'ARTICULENT AUTOUR DE LA **PRÉVENTION DES RÉCLAMATIONS**, DE LA **SENSIBILISATION DU CHAMP D'APPLICATION DE LA GARANTIE** ET DE **L'EXAMEN DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**.

QUE FAIRE SI UNE PERSONNE FAIT UNE CHUTE ?

1. Aidez la personne blessée à obtenir une aide médicale. Appelez l'ambulance au besoin.
2. Consignez le nom et les coordonnées de tout témoin. Demandez à la personne blessée ou à un témoin de décrire l'incident en détail et notez son témoignage.
3. Communiquez toute discussion avec le réclamant à l'assureur du syndicat. **N'ADMETTEZ JAMAIS UNE RESPONSABILITÉ !**
4. Prenez des photos de l'endroit où s'est produit l'incident. Si possible, photographiez les chaussures que portait la personne blessée.
5. Documentez l'incident. Ces renseignements aideront à établir une défense si jamais une réclamation est ultérieurement présentée, en plus d'aider l'assureur à analyser la cause de l'incident.
6. **SIGNELEZ L'INCIDENT À L'ASSUREUR DU SYNDICAT DÈS QUE POSSIBLE, AVEC LES RENSEIGNEMENTS QUE VOUS AVEZ.**
7. Essayez d'établir les causes possibles de l'incident et prenez les mesures qui s'imposent pour éviter sa répétition ou pour mieux réagir à un incident analogue dans l'avenir.

POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, COMMUNIQUEZ AVEC :



Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle
514 904-4434
pbeauvais@bflcanada.ca



JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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



Concours annuel

Soyez la copropriété de l'année
en soumettant votre candidature
avant le 1^{er} mars 2020

Un rendez-vous
incontournable
le 18 avril 2020!

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 1^{er} mars 2020 pour transmettre votre candidature.

CATÉGORIES

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



La remise des prix **CondoLys** aura lieu le 18 avril 2020 dans le cadre du Condo Week-end. C'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

Pour soumettre votre candidature, veuillez compléter le formulaire et le questionnaire de mise en candidature disponibles à www.institutcopropriete.ca et les faire parvenir par courrier électronique avant le 1^{er} mars 2020 à info@institutcopropriete.ca



Les experts en prévention de dégâts d'eau dans les immeubles en copropriété

Confiez à Sécurité AquaDéTECT l'installation du système de détection de fuites d'eau le plus performant sur le marché!

Dès qu'une fuite d'eau est détectée, le système Nowa 360 actionne une soupape électrique qui **ferme l'entrée d'eau**. Le dégât se limite ainsi à une petite flaque d'eau facilement épongée.

Nous avons installé plus de 1000 systèmes.

NO•WA 360



Obtenez une soumission
SANS FRAIS NI OBLIGATION.



R.B.Q. 5725-6638-01

514 375-5678 • securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

Démystification des unités de référence



Par Sébastien Picard T.P.
Technologue professionnel
HPDG Associés Inc.

Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la loi 141. Ce faisant, l'article 1070 du Code civil du Québec a été modifié. La modification de l'article demande que les syndicats tiennent à disposition des copropriétaires une description suffisamment précise des parties privatives qui permettent d'identifier les améliorations qui pourraient avoir été apportées à leurs unités. Ce faisant, une nouvelle notion a donc été créée dans le domaine des syndicats de copropriété : celle d'unité de référence. Plusieurs questions nous permettront d'illustrer ce concept : Qu'est-ce que c'est? Qu'est-ce que ça implique? Comment faire pour la décrire? Qu'est-ce qu'on décrit? Combien d'unité de référence décrit-on? Qui peut le faire ?

Ce que dit la loi

L'adoption de la loi 141 par l'Assemblée nationale du Québec apporte divers changements dans le Code civil du Québec, et ce, dans plusieurs domaines. Ceux qui nous intéresseront dans le présent article touchent le domaine de la copropriété. Nous regarderons deux articles, soit l'article 1070 et l'article 1106.1 du Code civil du Québec. Voyons le texte des deux articles en question. L'article 1070 du C.c.Q. se lit comme suit :

1070. *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 parti, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tout autre document 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.

Cet article précise que les syndicats doivent mettre à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives assez précise pour qu'un copropriétaire soit capable d'identifier les améliorations apportées à son unité. Cette description devra être produite et votée par l'assemblée des copropriétaires au plus tard le 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018.

Le deuxième article qui s'applique est le 1106.1 du C.c.Q. qui se lit comme suit :

1106.1. *Dans les 30 jours suivants, l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article 1070.*

Cet article précise que les promoteurs doivent remettre une description des parties privatives au syndicat dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires. Cet article de loi s'applique pour les copropriétés établies après le 13 juin 2018.

Qu'est-ce que ça implique ?

On demande une description des parties descriptives, mais qu'est-ce que ça implique ? L'article de loi n'est pas vraiment spécifique et crée un flou quant à la méthode à utiliser pour décrire l'unité de référence, et ce qui doit y être décrit. Le but visé derrière la description des parties privatives est de pouvoir établir le standard qui était fourni à l'origine par le promoteur. On parle de tout ce que le promoteur fournissait sans supplément d'argent. Par exemple, si dans un immeuble le revêtement de plancher proposé à l'origine était du tapis, c'est ce que nous devrions inscrire dans la fiche descriptive, et ce, même si un ou plusieurs propriétaires ont remplacé le revêtement de leur unité. Elle sert également à déterminer le standard qui sera utilisé pour la rédaction du rapport de valeur assurable de l'immeuble.

Comment faire pour la décrire ?

On se doit de décrire l'unité avec les finis d'origine fournis par le promoteur sans options ou améliorations. Mais comment faire ? La plupart du temps dans les copropriétés les plus anciennes, être capable de déterminer les finis qui étaient proposés à l'origine par le promoteur s'avère très difficile. L'information peut souvent s'être perdue à travers les années. Pour commencer, on essaie de retracer l'unité qui a subi le moins de rénovation depuis la création de la copropriété. C'est avec cette unité que l'on doit commencer à travailler. Ensuite, on doit se poser des questions à savoir s'il y a des éléments qui ont été ajoutés ou améliorés dans cette unité depuis son achat. Une option serait l'ajout d'un climatiseur alors que dans les autres unités il n'y en a pas. Une amélioration serait de remplacer un matériel par un autre de meilleure qualité. Le fait de remplacer un vieux tapis par un autre tapis de même valeur ne serait pas considéré comme étant une amélioration. Chacun des éléments ayant été ajoutés ou améliorés ne devrait pas être décrit comme il se présente au moment de la rédaction de la fiche, mais comme il aurait dû l'être à l'origine. En plus des observations sur place, on peut



également faire des recherches auprès des autres copropriétaires afin qu'ils vérifient s'ils possèdent de la documentation qui traite des finis standards et des diverses options que le promoteur offrait lors de la vente initiale des unités.

S'il devenait impossible dans un bâtiment plus ancien de déterminer les finis d'origine fournis par le promoteur, il serait possible pour le syndicat de créer son unité de référence de toute pièce. Dans un tel cas, nous sommes d'avis que le syndicat pourrait se réunir et faire la description d'une unité de base en se rapprochant le plus de l'ensemble des unités existantes. Il devra faire les mêmes types de descriptions dont nous traiterons plus loin. L'unité de référence que le syndicat aura créée devra également être votée en assemblée par les autres copropriétaires.

Le fait de créer une unité de référence trop luxueuse par rapport à la réalité aura comme conséquence de faire augmenter les primes d'assurance du syndicat, car lors de la rédaction du rapport de valeur assurable, c'est ce standard qui sera pris en compte. La valeur de l'immeuble évalué sera alors surévaluée et ferait augmenter les primes d'assurance.

Qu'est-ce qu'on décrit ?

On doit décrire chacun des finis présents dans l'ensemble des pièces de l'unité, et ce, le plus précisément possible. Par exemple, on décrit les matériaux de finition des planchers et des plafonds, les types de portes, de luminaire, de boiserie, les appareils de chauffage, de plomberie, le mobilier fixe (inclus dans toutes les unités), etc. Non seulement on se doit de décrire le matériel utilisé, mais aussi sa qualité. Ce que nous

entendons par qualité est de déterminer dans quelle gamme se situe l'élément à écrire (entrée de gamme, moyenne gamme, haut de gamme ou dans une gamme de luxe).

Comment le décrire ?

Encore une fois, la loi est floue et ne donne pas de méthode ou de contenant pour décrire l'unité de référence. Diverses façons s'offrent au syndicat pour décrire leur unité de référence. Nous sommes d'avis qu'ils puissent utiliser un support multimédia tel que la photo ou la vidéo. Dans les cas où un album photo serait créé, on pourrait y ajouter des notes pour avoir une description très visuelle de notre unité de référence. Une autre option serait de réaliser une vidéo de l'unité de référence dans laquelle les divers éléments présents seraient commentés par la personne lors de l'enregistrement de la vidéo.

Afin d'aider les gestionnaires et les syndicats à remplir leur obligation, le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec a créé un document pour pouvoir décrire une unité de référence. Le syndicat pourra se servir de ce document ou s'en inspirer afin de développer sa propre fiche descriptive. La création d'une fiche descriptive est une méthode privilégiée dans le domaine de l'évaluation.

Notre bureau à quant à lui décider d'y aller avec un rapport de fiche descriptive des parties communes, celui-ci comprenant une fiche par pièces visitées ainsi qu'une galerie photo permettant d'illustrer les matériaux décrits. Dans cette fiche, on consignera les résultats de nos recherches quant aux matériaux utilisés à l'origine lors de la construction des unités privatives. On y décrit donc le matériel, on le qualifie, on peut également mettre des notes supplémentaires sur le matériel, et on y ajoute des photos afin d'illustrer les divers matériaux et finis décrits. Le tout présenté sous la forme d'un rapport que le syndicat pourra présenter à ses membres afin de le faire adopter.

Combien d'unité de référence décrit-on ?

Une seule unité de référence devra être décrite dans le cas où toutes les unités ont une finition semblable. Toutefois, si on retrouve un type de finitions standard pour les unités des étages 1 à 10, et un autre standard pour les unités du dernier étage, deux unités de référence devraient alors être créées.

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

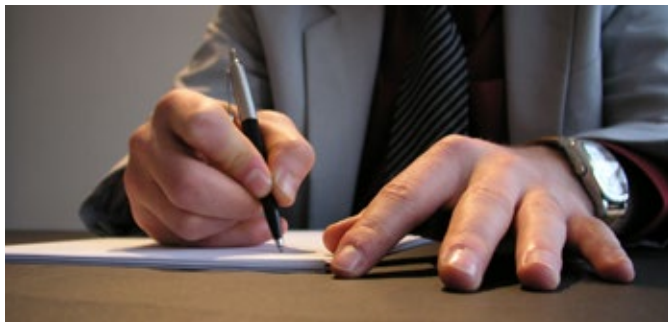


450 621-2120

info@constructionstremco.com

La loi étant assez vague quant à ses demandes pour décrire une unité de référence, celle-ci l'est également quant au nombre d'unités à décrire. Cependant, le nombre de pièces d'une unité ou sa superficie ne devrait pas constituer un facteur dictant le fait de devoir créer plus d'une unité de référence. L'unité de référence servant à déterminer le type de matériaux utilisés et leur qualité dans un logement, le nombre de pièces ne changera pas la finition générale de l'unité. Advenant un sinistre affectant votre édifice, l'assureur remboursera les unités en se basant sur leur état d'origine et leur nombre de pièces d'origine. Par exemple, si l'immeuble comportait six 4 ½ et quatre 5 ½, l'assureur le remplacera par un immeuble comportant la même typologie d'unité. Le même raisonnement s'applique quant au nombre de pieds carrés des unités. Seules les unités comportant des améliorations ou des options pourraient ne pas être reconstruites de manière similaire si son propriétaire ne l'a pas assuré correctement.

Qui peut le faire ?



Les membres du syndicat, s'ils se sentent à l'aise avec ce type de description, peuvent la produire. Si toutefois les membres du syndicat ne se sentent pas à l'aise pour faire cette description, ils peuvent s'adresser à un professionnel qui pourra remplir la fiche pour eux. Ils n'auront ensuite qu'à la faire voter en assemblée pour que celle-ci soit adoptée. Les Évaluateurs Agréés peuvent notamment vous aider avec ce type de mandat. Comme ceux-ci sont également les personnes-ressources pour produire des rapports de valeur assurable d'immeubles de copropriété, ils seront en mesure de déterminer ce qui doit être inclus ou exclu dans la description des parties privatives.

Suite à l'adoption

Lorsque le syndicat sera passé à travers le processus de créa-

tion de l'unité de référence, chaque copropriétaire devra en prendre connaissance pour comparer son unité à celle-ci. Il aura ensuite pour tâche de déterminer si son unité comporte des options ou des améliorations ne figurant pas dans la description de base. Si tel est le cas, il devra en aviser son assureur personnel afin que celui-ci assure ces options ou ces améliorations supplémentaires.

En effet, le syndicat de copropriété se doit d'assurer le bâtiment dans son état d'origine sans amélioration. Ces améliorations d'unité ne doivent pas être prises en compte lorsque l'on établit la valeur de remplacement de l'immeuble. Seuls les finis proposés d'origine par le promoteur seront pris en compte. Les améliorations apportées aux diverses unités par leurs propriétaires doivent être assurées par ceux-ci au moyen de leur assurance personnelle. Ceci, conformément à l'article 1073 du Code civil du Québec qui se lit comme suit :

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

Ceci doit être fait dans le but d'éviter de mauvaises surprises aux copropriétaires lors d'un sinistre, car l'assureur ne remplacerait que les finis standards proposés à l'origine par le promoteur. Un Évaluateur Agréés pourrait aussi vous aider à réaliser un rapport d'amélioration de votre unité par rapport à l'unité de référence.

En résumé, si vous habitez dans une copropriété qui a été établie avant le 13 juin 2018, vous avez jusqu'au 13 juin 2020 pour faire la description de votre unité de référence, et la faire adopter en assemblée. Pour ceux dont la copropriété a été établie après cette date, votre promoteur à 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire pour vous remettre une description des unités privatives. À la suite de l'adoption de votre unité de référence par votre syndicat de copropriété, chaque copropriétaire aura à vérifier s'il y a des options ou des améliorations qui diffèrent de l'unité de référence. Par la suite, il devra les faire assurer auprès de son assureur personnel; ceci dans le but de ne pas avoir de mauvaises surprises en cas de sinistre. ○



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

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

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.



McGill

École
d'éducation permanente

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

J'ai osé

viser plus haut.

Gestion de la vie
quotidienne d'une
copropriété

Étudiez toutes
les possibilités.

condo.scs.mcgill.ca



**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

**Au service
de ses membres!**



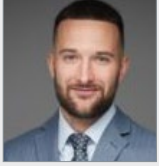
Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org

GMA
CONSULTANTS

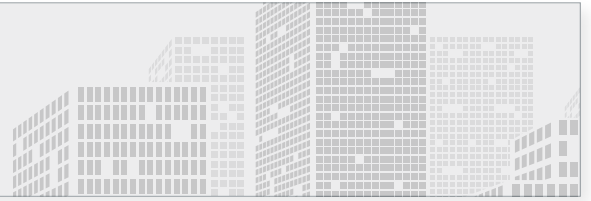
**GESTION
IMMOBILIÈRE**

**ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE**

514 840-9710
gmaconsultants.ca



Par Jérémie Cormier stagiaire en droit et
Me Sébastien Fiset



Les clauses pénales en copropriété divise

Depuis plusieurs années, on observe une tendance par laquelle les syndicats de copropriété optent de plus en plus pour inclure des clauses pénales dans leur déclaration de copropriété.

En quoi consistent de telles clauses (nature)? Que peuvent-elles sanctionner (sanctions recherchées)? Quelles pénalités peuvent-elles imposer (portée)? Comment les mettre en place (inclusion de clauses pénales dans la déclaration de copropriété)? Quelle est la priorité entre les intérêts, les charges communes et les pénalités lors de la réception de paiements (règles d'imputation des paiements)? Voici certaines des questions que la mise en place et l'application pratique de clauses pénales en copropriété divise sont susceptibles d'engendrer dans l'esprit des copropriétaires et administrateurs consciencieux vis-à-vis de l'administration de leur copropriété et auxquelles nous chercherons à répondre dans le présent texte.

Nature

Une disposition de nature pénale dans un contrat est une clause par laquelle une partie s'engage, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution de son obligation, à verser à l'autre, à titre de *dommages-intérêts*, une somme d'argent dont le montant est fixé à l'avance¹.

Pareille disposition peut être incluse dans différents types de contrats et elle peut, dans une déclaration de copropriété, y être intégrée soit au *règlement d'immeuble*, soit à l'*acte constitutif*.²

Dans les deux cas, étant une disposition de la déclaration de copropriété, celle-ci lie et produit ses effets envers tous les copropriétaires entre eux et vis-à-vis le syndicat.³

À titre de disposition du *règlement d'immeuble*, elle lie tout autant les locataires ou les occupants des unités d'habitation des copropriétaires dès qu'un exemplaire des modifications du règlement leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.⁴

En guise de disposition de l'*acte constitutif*, elle lie selon nous tout autant les locataires ou les occupants des unités d'habitation des copropriétaires, à compter de l'inscription de la déclaration de copropriété ou, pour ses modifications, de leur présentation au bureau de la publicité des droits.⁵

Pour être valide, une clause pénale doit être conforme aux critères suivants : elle doit être expressément prévue dans la déclaration de copropriété, contenir une pénalité qui est possible de réalisation, en ce que toute personne qui y est tenue puisse s'exécuter, être déterminée ou déterminable (précise et calculable) et non discrétionnaire (ne pas être au bon vouloir des administrateurs élus). Elle doit ne pas être prohibée par la loi ni contraire à l'ordre public. Elle doit aussi être raisonnable et cohérente avec la valeur du litige. Autrement, elle est sujette à révision par la cour.⁶

Sanctions recherchées

Généralement, une clause pénale bien pensée verra à sanctionner deux types d'infractions : *ponctuelle* et *continue*.

D'abord, les infractions dites « ponctuelles », comme lorsqu'un copropriétaire trouble la jouissance des autres occupants, laisse traîner des objets dans les parties communes, stationne son véhicule dans un stationnement réservé et, etc.⁷

Ensuite, les infractions dites « continues », comme lorsqu'un copropriétaire garde, à l'encontre de la déclaration de copro-

¹ Article 1622 du Code civil du Québec; Hubert REID et Simon REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2015.

² *Magne c. Martingal*, 2015 QCCS 2772.

³ Article 1062 du Code civil du Québec.

⁴ Article 1057 du Code civil du Québec.

⁵ Articles 1060, 1062 et 2941 du Code civil du Québec ; voir aussi Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4e éd., Éditions Yvon Blais, 2018, par. 603

⁶ *Syndicat les terrasses du parc-rue Normand c. Jean-Pierre Gougeon*, 2017 QCCS 2833, par. 143.

⁷ *Id.*, par. 141.



priété un animal bruyant, agressif ou dangereux dans son unité, installe un appareil de climatisation, fait des travaux illégaux, de l'affichage illégal et, etc.⁸

La distinction entre les deux types d'infractions repose principalement sur le caractère éphémère d'une infraction ponctuelle (un acte, un geste ponctuel) par opposition au caractère de permanence d'une infraction continue qui se perpétue dans le temps (sur plusieurs jours, mois, années).

Portée

En vertu de la *liberté contractuelle*⁹, le syndicat pourrait en principe laisser place à son bon-vouloir quant à ce qu'il pourrait imposer comme sanction.

Toutefois, si une clause pénale est abusive, un tribunal pourrait la rendre nulle ou en diminuer les effets.¹⁰ Pour ce motif, les sanctions imposées se devront d'être sous forme de sommes forfaitaires raisonnables.

Pour les infractions ponctuelles, on pourrait décider par exemple d'imposer une amende de 50 \$ pour une première infraction, mais que très rarement de 500 \$ ou plus et qu'en certaines occasions. En pratique, selon la tendance actuelle, les déclarations de copropriété vont contenir une clause pénale qui impose des pénalités par gradation à la hausse, de telle sorte qu'un copropriétaire contrevenant couramment à la déclaration de copropriété se verra remettre des amendes derechef graduées lors d'infractions récurrentes, en augmentant par rapport à la dernière lorsque l'infraction se répète. Ainsi, un individu pourrait recevoir une première amende de 50 \$, une deuxième de 100 \$, une troisième de 150 \$ et ainsi de suite jusqu'à un plafond respectant les critères susmentionnés. De plus, bien que cela ne rendrait pas en soit la clause pénale déraisonnable, un premier avis écrit sans conséquence devrait être prévu à la clause pénale, l'objectif étant la prévention et non pas d'en tirer un profit.

Pour les infractions continues, il serait loisible par exemple d'assujettir à une amende de 50 \$ le premier jour auquel l'infraction est perpétrée, et baisser cette amende à 15 \$ pour

chaque jour subséquent pour lesquels l'infraction perdure. Généralement, pour ce type d'infraction, les amendes sont plus élevées pour le premier jour de l'infraction et moins élevées pour les jours de poursuite de l'infraction, car une pénalité de 50 \$ par jour pourrait rapidement devenir incohérente et déraisonnable avec la valeur du litige, surtout si elle se prolongeait sur plusieurs mois ou plus d'une année.

Afin de pallier une situation où un copropriétaire ayant accumulé des sommes dues en guise de pénalités vend son unité d'habitation, la clause pénale pourrait être assortie d'une stipulation prévoyant la *solidarité* entre le vendeur et l'acheteur d'une copropriété. Il serait ainsi possible pour le syndicat de récupérer les sommes dues en guise de pénalité par l'ancien copropriétaire auprès du nouveau copropriétaire après la vente. Il est donc avisé de le prévoir dans la clause pénale.

Les déclarations de copropriété comportent de plus en plus une clause pénale¹¹ et pour éviter d'avoir sans cesse recours aux services d'un avocat, il est encouragé de voir à la présence d'une telle clause afin de faciliter la tâche du syndicat qui doit voir à faire respecter la déclaration de copropriété.

Inclusions des clauses pénales dans la déclaration de copropriété

Pour faciliter le respect de la déclaration de copropriété, la meilleure façon de la mettre en place est que le déclarant (promoteur) le prévoit et l'inclut dans la déclaration de copropriété à l'établissement de la copropriété.

À défaut, il sera requis de devoir expressément l'ajouter. Or, qui dit faire un ajout à la déclaration de copropriété, dit modification et dit aussi décision de l'assemblée des copropriétaires.

Pour ce faire, il sera nécessaire de prévoir une question à l'ordre du jour d'une *assemblée annuelle* ou *spéciale des copropriétaires*, sans oublier de joindre le projet de modification de la déclaration de copropriété dans l'avis de convocation, puis

⁸ *Id.*

⁹ Article 1378 du Code civil du Québec ; *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par.1.

¹⁰ Articles 1437 et 1623 al.2 du Code civil du Québec.

¹¹ Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4e éd., Éditions Yvon Blais, 2018, par.70.



a s s o c i é s i n c

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

Évaluation de la valeur assurable

Fonds de Prévoyance

Évaluation de la valeur marchande

Comptabilité

Gestion de projet

Consultation auprès de syndicats en difficulté



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823

**405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, H3N 1M3**



de procéder à un vote décisionnel quant à l'ajout de la disposition envisagée à la déclaration de copropriété.¹² Comme déjà énoncé, la jurisprudence est à l'effet qu'une clause pénale puisse se retrouver tant dans l'*acte constitutif* puisqu'elle pourrait être qualifiée de convention relative à l'immeuble ou à ces parties privatives ou communes que dans le *règlement d'immeuble* puisqu'elle est assimilée à une forme de procédure de cotisation.¹³

D'une part, si l'on cherche à inclure la clause pénale au *règlement d'immeuble*, il faudra obtenir l'accord de la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (vote à la majorité absolue)¹⁴ en plus que la résolution devra être déposée auprès du syndicat.¹⁵

D'autre part, si c'est à l'*acte constitutif* que l'on veut inclure la clause pénale, il faudra obtenir l'accord de la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires (vote à la double majorité).¹⁶ Un ajout à l'*acte constitutif* par une modification de la déclaration de copropriété doit en plus être notarié et en minute.¹⁷ La *résolution* (projet de modification de la déclaration de copropriété) devrait privilégier cette forme et référer à l'endroit (article) où la modification sera intégrée. De plus, toute modification apportée à l'*acte constitutif* se doit d'être présentée au bureau de la publicité des droits afin d'y être inscrite.¹⁸

Comme on peut le constater, ajouter une clause pénale au *règlement d'immeuble* est plus facile que de l'ajouter à l'*acte constitutif*.

Dans les deux cas, les voix des copropriétaires correspondent au nombre de droits de vote qu'ils détiennent, lesquels correspondent à leur *quote-part* des charges communes, laquelle *quote-part* est proportionnelle à la *valeur relative* de leur fraction de la copropriété.¹⁹

Certains syndicats croient que le conseil d'administration peut adopter des clauses pénales en guise de règlement en

vertu d'un pouvoir découlant de l'article 335 du *Code civil du Québec*, lequel stipule que le conseil d'administration peut mettre en place des « *règlements de gestion* ». Or, demander une amende découlant d'un règlement de gestion adopté seul par le conseil d'administration n'est, selon la doctrine et nous, pas valide en droit, en ce que l'article 335 du *Code civil du Québec* ne s'applique qu'aux règlements de gestion et ne vise pas les modifications au *règlement de l'immeuble*.²⁰ Tout règlement visant à édicter des règles à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété fait partie du *règlement d'immeuble* lequel relève du pouvoir décisionnel de l'*assemblée des copropriétaires*. Il en va de même de toute règle visant la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux *charges communes*.²¹

Mentionnons qu'un projet de loi sur lequel travaille l'Assemblée nationale, le projet de loi 16, lorsqu'adopté et en vigueur, viendra modifier l'article 1053 C.c.Q., article définissant l'*acte constitutif* en copropriété, de telles sortes qu'il sera désormais requis que toute clause pénale doive s'y retrouver.²² Le projet de loi prévoit cependant également que les clauses pénales déjà applicables et incluses dans le *règlement d'un immeuble* avant l'entrée en vigueur du projet de loi seront réputées faire partie de l'*acte constitutif*.²³ Voici un parfait exemple d'une clause grand-père (clause de droit acquis), telle qu'on en retrouve parfois par des dispositions transitoires dans certains projets de loi. Qui syndicat souhaiterait imposer une clause pénale pour assurer le respect des dispositions de sa déclaration de copropriété aurait avantage à l'incorporer au *règlement d'immeuble* dans les mois précédant l'entrée en vigueur du projet de loi 16.

¹² Article 1087 du Code civil du Québec.

¹³ Supra, note 2, par.29.

¹⁴ Article 1096 du Code civil du Québec.

¹⁵ Article 1060 al. 1 in fine du Code civil du Québec.

¹⁶ Article 1097 du Code civil du Québec.

¹⁷ Articles 1059 al. 1 et 1414 du Code civil du Québec.

¹⁸ Article 1060 al. 1 du Code civil du Québec.

¹⁹ Articles 1046, 1064, 1090 du Code civil du Québec.

²⁰ Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4e éd., Éditions Yvon Blais, 2018, par.265.

²¹ Id..

²² Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, projet de loi 16 (Adoption du principe – 16 mai 2019), 1e session 42e législature, art. 24.

²³ Id., art. 136

Règles d'imputation des paiements



Il est à noter que lorsqu'un copropriétaire accumule des sommes dues pour différentes pénalités récurrentes ou encore pour ses *charges communes*, chaque fois qu'il donnera un montant en paiement, à moins d'effectuer un paiement intégral, la somme devra d'abord servir à payer les intérêts accumulés.²⁴ Une fois que tous les intérêts dus sont payés, à défaut d'imputation par les parties, le paiement est d'abord imputé sur la dette échue.²⁵ Entre plusieurs dettes échues, à défaut de stipulation par les parties, le copropriétaire pénalisé aura le droit de décider laquelle des dettes (charges communes ou amendes) il paiera en premier.²⁶ À défaut de convention à la déclaration de copropriété, ils seront selon nous d'abord utilisés pour acquitter les charges communes de façon prioritaire aux amendes en raison des conséquences plus importantes qui s'y rattachent.²⁷

Pour y pallier et protéger ses créances, le syndicat, lorsqu'il prépare un projet de modification en vue d'instaurer une clause pénale à la déclaration de copropriété, aurait donc intérêt quant à lui à prévoir que l'imputation se fera d'abord, nonobstant toute mention (chèque, courriel accompagnant un transfert, lettre bancaire) sur les intérêts, puis ensuite les pénalités et finalement les *charges communes*. ○

²⁴ Article 1570 du Code civil du Québec.

²⁵ Article 1572 al. 1 du Code civil du Québec.

²⁶ Article 1569 al. 1 du Code civil du Québec.

²⁷ Articles 1069, 1572 al.2, 2724 et 2729 du Code civil du Québec.



**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



PAS DE PANIQUE Y'A STEAMATIC

STEAMATIC RIVE-SUD (MONTREAL)

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

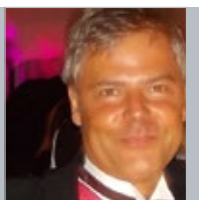
SERVICE D'URGENCE 24/7

RIVESUD@STEAMATIC.CA

514-990-7700



Un plan d'action pour éviter d'être en mode ré-action !



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Réagir à un problème, c'est bien, mais gérer le risque pour éviter ce fameux problème, c'est mieux !

Comme dans bien des circonstances de la vie, lorsque survient un imprévu, le plus tôt on intervient, le moins de dommages, on doit affronter.

Le monde de la copropriété semble parfois être en constante ébullition, pas seulement par son impact grandissant dans la façon d'imaginer nos concepts d'habitation d'aujourd'hui et de demain, mais aussi par le fait même de réunir plusieurs personnes dans un espace délimité, qui ont chacun leur mot à dire dans la gestion du quotidien, amenant ainsi une complexité qui se reflète dans tous les secteurs reliés à l'entretien et à la préservation d'un bâtiment.



Deux mots clés pour les bâtiments : entretien et préservation

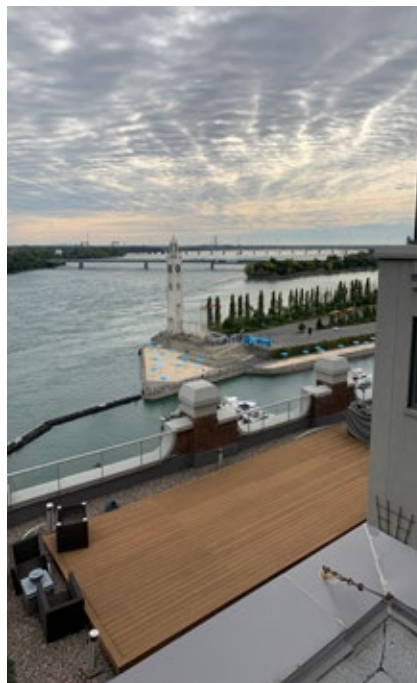
Si tout le monde pensait et agissait de la même manière, ce serait d'un ennui mortel, mais drôlement plus facile à gérer dans une tour de condominiums. Mais parfois, on est beaucoup plus proche de la Tour de Babel ! Il existe autant de manières de faire ou de penser différentes qu'il y a d'individus différents. Certes, il s'agit là d'une richesse à partager au sein d'une communauté, mais d'un casse-tête parfois compliqué au cœur d'une copropriété.

Au cours des dernières décennies, le domaine de l'immobilier au Québec a changé de façon substantielle, et ce, à des niveaux touchant autant la densité des édifices de toutes catégories que dans la gestion de ces mêmes bâtiments, et du comment on devrait maintenant faire les choses !

Notamment, ces dernières années, pour ne citer qu'un exemple parmi tant d'autres, un nombre grandissant d'immeubles en copropriété divise sont apparus, de plus en plus modernes, avec des caractéristiques singulières leur attribuant des connotations à saveur marketing de tout acabit, parfois donnant lieu à d'ingénieuses combinaisons d'images et de mots : « Des espaces de vie accessibles à tous », « Nature urbaine », « Des vacances à l'année », « Laissez-vous séduire »,

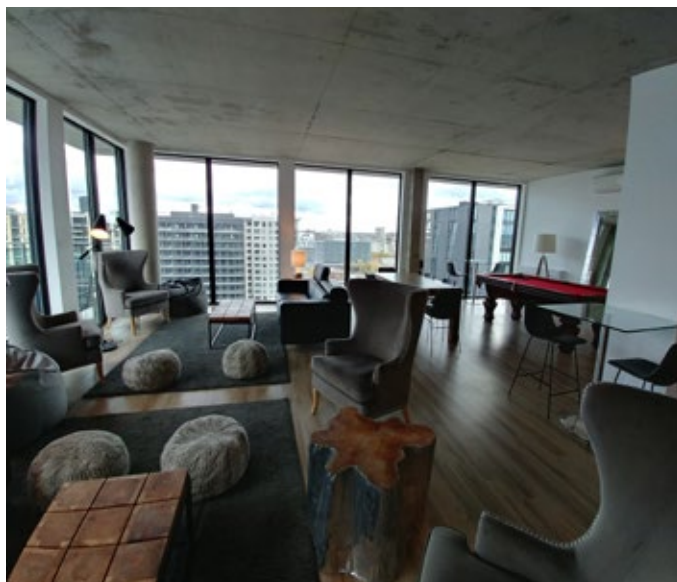
« Marchands de bonheur », « Le fleuve à vos pieds » et combien d'autres.

« Laissez-vous séduire par le fleuve à vos pieds »



L'insouciance et la tranquillité d'esprit semblent transparaître de ces formules accrocheuses qui nous bercent de par leur appel à l'émotion et au bien-être. Et c'est ce que nous recherchons

tous, d'une manière ou d'une autre. Le bien-être intérieur... et extérieur, comme un véritable aménagement intérieur et extérieur qui viendrait combler toutes nos attentes.



Un véritable bien-être intérieur

Mais la réalité a parfois un visage un peu différent. Comme lorsque vous regardez de loin un superbe édifice qui se dresse dans le paysage urbain et que vous admirez son architecture et ses lignes esthétiques. Si vous allez vous coller le nez directement sur sa structure, vous allez peut-être observer quelques fissures sur le béton, du calfeutrage qui commence à s'amincir, des parements de briques qui présentent un peu d'efflorescence.

Le passage du temps est sans pitié. Certains immeubles vieillissent bien, d'autres moins bien, mais tous sont touchés à plus ou moins long terme.

Et il s'agit de la chose la plus naturelle au monde. Une populaire chanson au Québec, à la fin des années '60 ne disait-elle pas dans son refrain : « Le fer, le marbre et l'acier... tout finit par se briser... »

Le paysage urbain n'est pas à l'abri du passage du temps

Heureusement, de la même façon que nous pouvons nous garder en forme malgré l'âge, et repousser ainsi la maladie



ou des conditions physiques limitatives, en donnant raison à la célèbre maxime « Mieux vaut prévenir que guérir », un principe similaire peut s'appliquer à la préservation et à la pérennité des édifices. On ne parle pas de la même « remise en forme », mais le principe général peut servir à titre comparatif.

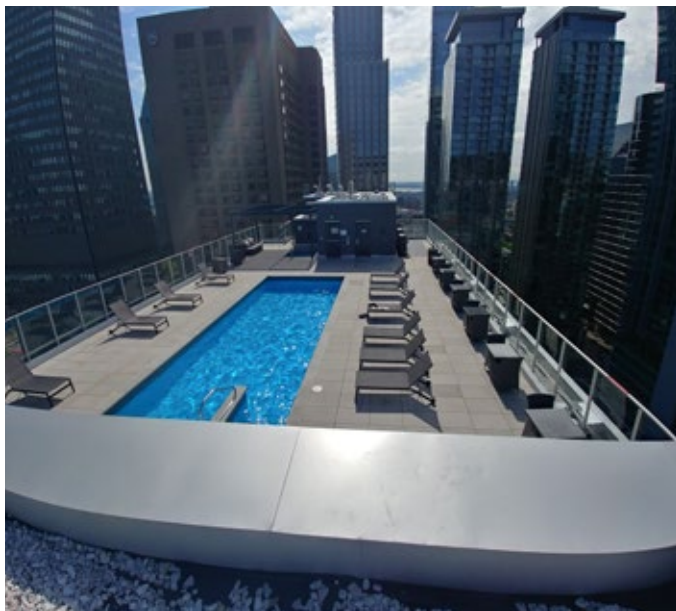
Un avoir à long terme

Un aspect qui ressort assez souvent dans les discussions que nous pouvons avoir avec les administrateurs et gestionnaires, c'est qu'il est souvent difficile de conscientiser les copropriétaires à une vision à long terme de leur avoir.

Nous voyons de plus en plus autour de nous, sur le territoire de l'Île de Montréal et de ses environs, de même qu'en région, un signe précurseur de copropriétés en péril.

Nous n'avons pas à chercher bien loin pour trouver des fonds de prévoyance insuffisants. Lorsque jumelée à l'incapacité financière de certains copropriétaires à injecter des fonds additionnels afin d'effectuer des travaux de remplacement de la structure du bâtiment, cette situation illustre à elle seule à quel point, il faut tout faire pour éviter que ce genre de problématique se produise. Nous avons là tous les ingrédients réunis pour gâcher la qualité de vie des résidents et faire voler en poussière tous les jolis slogans nous vantant si joliment la vie en condo.

Si vous rajoutez à cela, les difficultés éprouvées par les copropriétaires à assurer leur immeuble adéquatement dû au manque d'intérêt généralisé de la part des assureurs, qu'est-ce que ce portrait global nous envoie comme message ?



La vie en condo, est-elle une vie de rêve ?

Il nous apparaît clairement qu'il faut tout mettre en œuvre afin de limiter la détérioration du parc de copropriétés et agir de façon responsable afin d'améliorer la qualité de vie de tous ces résidents.

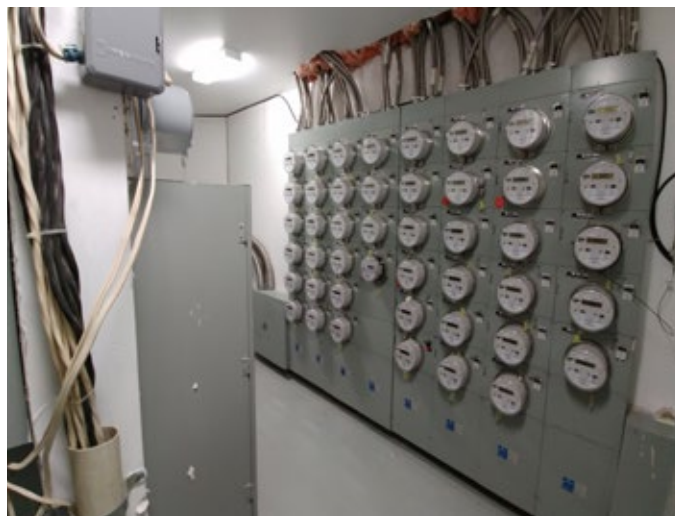
Dans la grande majorité des cas, une propriété immobilière représente le bien le plus important d'une personne. Certaines décisions qui seront prises, reliées à ce bien, auront donc un impact direct et peuvent même avoir de lourdes conséquences sur le budget, mais aussi sur l'avenir du propriétaire.

Pourquoi a-t-on vu autant de gens se tourner vers le choix d'un condo depuis les dernières décennies ? Une des raisons majeures est reliée à l'offre abordable de plusieurs projets immobiliers qui rendait possible l'acquisition d'un condo... mais ce choix se faisait souvent sans nécessairement connaître tous les défis et responsabilités liés à cet achat.

Et que dire des relations humaines lorsque confrontées à des problèmes d'entretien des immeubles, de conflits entre copropriétaires, de cotisations spéciales démesurées apparaissant par surprise, la vie en condo n'est pas toujours de tout repos. La plus grande différence entre le propriétaire d'une unité de copropriété et le propriétaire d'une résidence unifamiliale repose sur le fait qu'en copropriété, c'est la collectivité et non pas l'individu qui prend les décisions.

Parmi les copropriétaires qui se font nommer au sein du conseil d'administration de la copropriété, combien possèdent les habiletés et les compétences pour exécuter l'en-

semble des actions requises ? Dans ces cas-là, il devient parfois difficile de prendre les bonnes décisions, sinon de prendre des décisions tout court. Lorsqu'on prend en considération la complexité de certains aspects techniques, des normes à respecter, des nouvelles règles à appliquer, il y a lieu de connaître quelques difficultés à faire des choix éclairés.



Salle mécanique avec compteurs électriques. Est-ce que tout est en ordre ?

Et ne nous y trompons pas, on ne parle pas uniquement de grands complexes immobiliers, les petites copropriétés vivent également des problèmes importants.

L'idéal serait bien sûr de posséder de solides compétences en administration ainsi que dans des domaines complémentaires afin de bien gérer l'apport des multiples professionnels avec qui l'on doit conclure des transactions, donner des contrats, superviser des travaux, choisir les options les plus adéquates selon chaque situation.

Une mauvaise évaluation ou une difficulté à établir la planification des besoins actuels et futurs des copropriétés sont les éléments qui nuisent le plus à une saine gestion des actifs immobiliers.

Une bonne planification : Le plan de gestion de l'actif (PGA)

En général, on constate encore trop souvent des situations où les copropriétaires ne saisissent pas l'importance d'une

GUARD-X^{INC.}

Protection incendie • Fire Protection



**Plus de 75 ans
d'expérience**

Soumission gratuite

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

Contactez-nous au

514 277-2127

www.guard-x.com

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

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité

bonne planification financière et matérielle de leur copropriété, notamment en implantant un plan d'entretien préventif et un plan de gestion récurrent définissant les activités quotidiennes et surtout en constituant un fonds de prévoyance adéquat et suffisant qui tienne compte des particularités de leur immeuble et en total respect des lois et règlements.

Peut-on contester le fait que les copropriétés en général nécessitent plus d'entretien et de frais qu'une propriété unifamiliale ? De nombreux acheteurs de condos ont délaissé leur maison pour un autre style de vie, mais ils sont parfois surpris des changements qui se présentent à eux à un niveau auquel ils ne s'attendaient pas vraiment. Ils ont changé de mode de vie mais ça ne voulait pas dire qu'ils voulaient changer leur vie pour une mode !

Est-ce que les condos sont toujours à la mode ? Selon ce que l'on peut observer, la prolifération des condos n'a pas tellement diminué, loin de là. Mais vivre dans un condo, c'est différent de vivre dans une maison !

Pour une plus grande équité et beaucoup plus d'efficacité, l'aspect prévention devient essentiel pour la protection des copropriétaires actuels et futurs où chacun assume sa quote-part proportionnelle au coût de vieillissement prévisible de l'immeuble. Une mauvaise planification initiale de l'entretien et des travaux nécessaires occasionne forcément une cotisation inadéquate au fonds de prévoyance. Ce qui entraîne à son tour l'obligation de verser des cotisations spéciales qui peut mener les copropriétaires à se retrouver en difficulté. Ce qui fera en sorte que les propriétés finiront par écoper tôt ou tard, créant ainsi un cercle vicieux dont il devient de plus en plus difficile de s'extirper.

Il ne faut pas oublier que même si nous voyons constamment de nouveaux chantiers de construction prendre forme, en grande majorité des immeubles en copropriétés, le parc actuel tend à vieillir et selon ce que nous vivons sur le terrain, un nombre grandissant de copropriétés nécessite des réparations majeures. Force est de constater que la plus grande déficience observée sur les immeubles en copropriété est le déficit d'entretien. D'où l'importance d'implanter un bon plan de gestion de l'actif.



Nous voyons constamment de nouveaux chantiers de construction

Nous devons considérer la gestion de copropriétés comme étant une activité relativement complexe comportant à certains égards, un degré de technicité assez élevé. Si la gestion est déficiente, les conséquences peuvent être assez fâcheuses lorsque cette carence entraîne la perte de biens et cause même préjudice à un ensemble important de personnes. Surtout lorsqu'on considère qu'un grand nombre de propriétaires d'unités est composé de premiers acheteurs et de personnes à la retraite.

Règle générale, ces deux clientèles se révèlent particulièrement vulnérables. Souvent, les premiers acheteurs sont vulnérables parce qu'ils ont peu d'expérience face aux obligations d'être propriétaire et ils sont souvent motivés par des objectifs à court terme.

Quant aux personnes à la retraite, bien évidemment, leur vulnérabilité est associée à une situation financière moins propice à récupérer les pertes encourues lorsqu'elles se présentent. De plus, nous ne devons jamais négliger le facteur humain et prendre en compte que les gens plus âgés ou à la retraite ont une santé plus fragile et supportent bien moins le stress que peut engendrer des imprévus budgétaires.

Le temps manque tout le temps

Et si par hasard, ce n'était pas assez évident, disons-le franchement, la gestion de copropriétés demande un investissement en temps considérable, qui est d'ailleurs souvent sous-estimé par les administrateurs en début de mandat.

Ce n'est pas sans raison que dans plusieurs syndicats, on déplore un manque de copropriétaires-administrateurs du syndicat, compte tenu des habiletés et compétences requises, mais bien souvent, encore plus, à cause du temps qu'il faudra y consacrer, ce qui n'incite pas les copropriétaires à s'intéresser à l'avenir du bien collectif.

Au-delà des préjudices financiers que cette situation peut provoquer, nous devons aussi penser aux relations parfois difficiles entre copropriétaires et administrateurs, querelles et accumulations de stress, qui viennent ternir quelque peu la quiétude et la tranquillité d'esprit que souvent on a recherché en optant pour la vie en condos. On ne voulait plus de soucis reliés à l'entretien de la maison ?... On en a trouvé d'autres !

Beaucoup de petites copropriétés, qui sont en mode auto-gestion, sont gérées par des administrateurs souvent excédés, qui doivent assumer l'ensemble des problématiques et se retrouvent seuls à prendre des décisions qui seront souvent contestées, et ce, à toute heure du jour ou de la nuit.

Cela fait en sorte que peu de gens souhaitent réellement s'investir et ne s'intéressent pas à long terme à ce qu'il adviendra de l'ensemble de leurs copropriétés, ce qui peut augmenter le risque de désuétude.

Le cas classique d'une petite copropriété est un individu assumant un ensemble de tâches et tous les autres qui ne disent rien par détachement ou manque d'intérêt, ou encore, au contraire, qui contestent tout, sans pour autant s'impliquer activement.

Une autre particularité est à noter dans le monde de la copropriété, soit l'augmentation du nombre de locataires. Beaucoup de gens ont préféré la location à l'achat et cette option est très populaire puisque sur l'Île de Montréal, des spécialistes avancent que parmi tous les gens qui vivent en condos, 40 % le font sous forme de location.

La relation qu'entretient un gestionnaire ou un administrateur de copropriétés dans cette situation est complètement différente et plus complexe. Parce que règle générale, il n'y a aucun attachement du locataire à la conservation à long terme du bien et à la communauté de copropriétaires.



Beaucoup de gens préfèrent la formule de location en condos. Le principe de l'épargne ou le retour du petit cochon

Sur le simple principe élémentaire de l'épargne, il faudrait consacrer une bonne part de son budget au fonds de prévoyance, c'est-à-dire davantage que ce que l'on croit en général. Ce

fonds, destiné aux réparations et au remplacement des parties communes d'un immeuble en copropriété, a en effet une très grande importance.

Depuis 1994, le *Code civil du Québec* avait stipulé que 5% des dépenses du budget des parties communes devaient être consacrés au fonds de prévoyance. Et nous le voyons dans notre pratique à tous les jours, 5% ce n'est pas suffisant.

Et pourtant, une majorité de copropriétés ne font que le minimum.

La réalité finit toujours par nous rattraper, car les immeubles vieillissent et même si l'immeuble est récent, il faudra tôt ou tard changer le toit, les fenêtres ou même encore l'ascenseur. Au moment où ça va se produire, il faut avoir de l'argent dans le compte. Pour ne pas être pris au dépourvu au moment où des travaux majeurs s'imposent, quelle part de son budget un syndicat de copropriétaires devrait-il consacrer au fameux fonds ? Difficile de répondre sans une étude de fonds de prévoyance.

Un professionnel ou un expert en immobilier dont la spécialité est l'établissement de fonds de prévoyance pourra inspecter le bâtiment et faire ses recommandations dans un rapport de fonds de prévoyance détaillé et documenté. Après l'évaluation des parties communes, il établit un plan de gestion de l'actif et fait des prédictions en se basant sur la durée de vie utile des équipements et composantes de l'immeuble avec un coût rattaché aux travaux recommandés. Par exemple, le toit devra être changé dans 15 ans et les travaux coûteront 25 000 \$. Les balcons risquent d'être en mauvais état dans 5 ans et des réparations d'une valeur de 10 000 \$ seront nécessaires.

À la lumière de ce document, les copropriétaires pourront alors faire des prévisions budgétaires et décider de la somme à accorder au fonds de prévoyance.

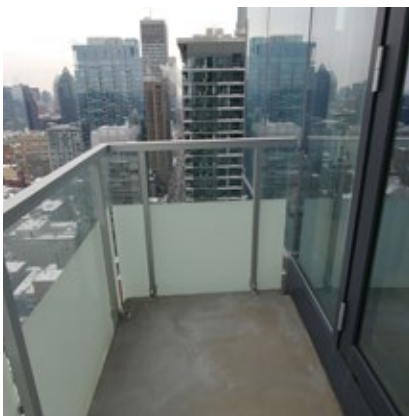


Le toit devra éventuellement être changé

Il faut cependant s'attendre à ce que tous les copropriétaires ne soient pas forcément convaincus de la nécessité de prévoir des sommes destinées

à des réparations ou à des remplacements futurs. Plusieurs préfèrent mettre la main dans leur poche lorsque les travaux sont nécessaires, ce qu'on appelle alors une cotisation spéciale. D'autres n'aiment pas l'idée d'investir de l'argent dans un fonds dont ils ne verront pas la couleur au moment de la vente de leur appartement.

Il est difficile d'être en accord avec ce genre de raisonnement. Puisque la personne a utilisé l'édifice pendant qu'elle était là, elle a contribué d'une certaine façon à son usure, même avec une utilisation normale, c'est le principe même de la vie en copropriété. Et selon toute vraisemblance, même si le copropriétaire a l'intention éventuelle de vendre, il ne s'agit pas vraiment de dépenses, mais d'une forme d'investissements. Parce qu'un immeuble a toujours plus de valeur lorsque la piscine est bien entretenue, que les fleurs poussent et embellissent l'aménagement paysager, que la porte principale ne grince pas en l'ouvrant ou que des galettes de béton ne nous tombent pas dessus en stationnant sa voiture dans le garage intérieur.



Les balcons aussi devront être changés... et ça va coûter combien ? Une forme d'investissement

On pourrait même aller jusqu'à dire que l'argent que vous mettez aujourd'hui

dans le fonds de prévoyance, en quelque sorte, vous allez le récupérer lorsque vous allez vendre, si tel est votre objectif.

Selon la rumeur générale, il y aurait un nombre assez important de syndicats de copropriété, dont le solde actuel du fonds de prévoyance serait inférieur à 1% de la valeur à neuf de l'immeuble.

Pas loin de la moitié des syndicats de copropriétés auraient déjà constaté un manque de fonds au moment de réaliser des rénovations majeures. Ce n'est pas pour rien que flottait dans l'air depuis un certain temps une réforme du Code civil visant à mieux encadrer la gestion des condos et éviter de possibles drames humains.

La copropriété ne doit surtout pas devenir une boîte à surprises. Les copropriétaires doivent pouvoir compter sur un portrait clair de leur avoir. Quels sont les travaux à venir pour l'immeuble et le fonds de prévoyance est-il suffisant pour couvrir ce type de travaux ?

Il est certain que de devoir gérer les situations délicates avec les autres copropriétaires n'est pas quelque chose de facile. Comment, en effet, conserver de bonnes relations entre voisins d'unités lorsque circule la rumeur d'une cotisation spéciale ou de risques potentiels pouvant affecter la valeur de l'immeuble.

La saine gestion du fonds de prévoyance est devenue essentielle alors que les membres du conseil n'ont pas toujours les connaissances requises pour administrer le fonds. L'objectif du fonds est d'être adéquatement financé pour avoir les fonds en place afin de payer les dépenses prévues et pour avoir les montants en réserve pour payer les montants non prévus.

Quand un rapport d'étude de fonds de prévoyance arrive dans les mains du responsable du syndicat de copropriété, le rapport lui indique sur les 25 prochaines années ce qu'il y a à faire sur l'immeuble, mais aussi, combien d'argent il aura à mettre.

Prévoir pour les 25 prochaines années

Cette étude indique donc clairement le montant juste à contribuer annuellement au fonds de prévoyance. Elle comprend le carnet d'entretien, faisant un tout pour constituer le plan de gestion de l'actif.

Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticondo

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



Le bricolage administratif

Certains gestionnaires évoquent parfois le terme de « bricolage » en ce qui concerne leur fonction, puisque tout est à créer à chaque fois, lors de leur arrivée dans un syndicat.

Récemment, lors d'un événement, ces paroles ont été prononcées avec une évidente consternation : « Notre gestionnaire ne gérait plus rien du tout ! »

Un gestionnaire qui ne gère pas, c'est comme un vendeur qui ne vend pas, comme un chauffeur qui ne conduit pas, comme un écrivain qui n'écrit pas... Ce genre de situation ne peut pas durer bien longtemps avant qu'une sérieuse problématique survienne à un moment donné.

L'article 1039 du *Code civil du Québec* le dit en toutes lettres : Le syndicat est une personne morale qui a pour objet principal, la conservation de l'immeuble. On ne peut être plus clair quant au devoir de conservation de l'immeuble qui échoit au syndicat de copropriétaires.

Voyage au Far West

On a pu entendre lors d'un colloque certains commentaires pour le moins imaginatifs : Les assurances de condos en ce moment, c'est le « Far West », le « Capharnaüm », le « bordel », le « cauchemar », on a même entendu, « c'est la guerre »... avec d'autres variations du genre, le « chaos », le « cafouillis », « l'anarchie », le « summum du n'importe quoi », et autres qualificatifs des plus colorés.

Un important débat judiciaire se profile à l'horizon.

Mais, pendant que les assureurs et les avocats interprètent chacun à leur façon les nouvelles dispositions de la loi sur les assurances...

Pendant que les assureurs clament haut et fort qu'ils perdent de l'argent avec les syndicats de copropriétés...

Pendant que les copropriétaires se demandent : « À quoi ça sert de payer une prime d'assurances si les assureurs ne payent pas lors d'un sinistre ? »...

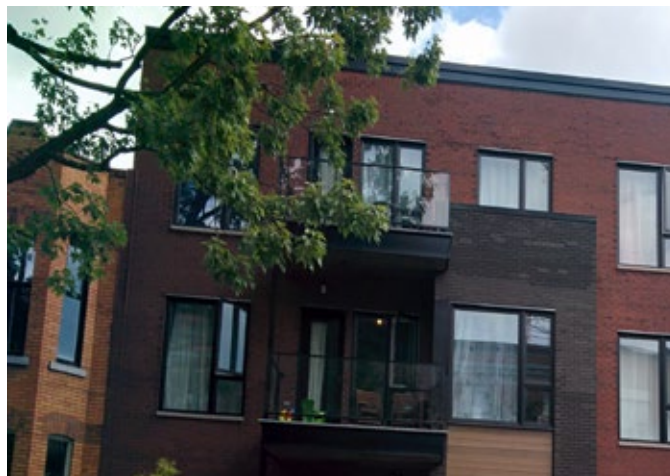
Il faut peut-être se demander ce qui fait si peur aux assureurs. Afin de simplifier le schéma, les assureurs, en somme, craignent deux choses principalement :

1. Les défauts de construction;
2. Les administrateurs qui n'ont pas les compétences requises pour bien s'assurer de l'entretien préventif de l'immeuble.

Si vous prenez en considération le nombre incalculable de dégâts d'eau, cela vient directement résonner dans les deux énoncés ci-haut.

Il devient évident que si vous êtes administrateur, vous devez convaincre les assureurs que vous faites tout pour éviter les sinistres, afin de les rassurer.

Et l'entretien, ainsi que les travaux majeurs sur un immeuble, tout le monde le sait, ça coûte de l'argent.



L'entretien d'un immeuble, ça coûte de l'argent

Entendue lors du même événement, une parole sage se faufile parmi toute cette cacophonie et nous rappelle les trois grands principes qui doivent guider les gestionnaires et les administrateurs.

Ces trois grands principes se traduisent en trois mots bien simples mais qui sont lourds de signification, surtout dans le contexte actuel. Et quels sont ces trois mots ?... GARDE / SOIN / CONTRÔLE.

Prenons un exemple tout simple, qui apparaît même simpliste, mais qui représente bien un échantillon de ce que l'on peut retrouver comme situation dans une copropriété. Savez-vous où sont vos valves ?... Et pourquoi c'est important ?

Tout d'abord, un conseil, identifiez vos valves. Posez-vous la question : Elles sont où ? Elles font quoi ? C'est important de savoir où elles sont en cas de sinistres. Vous pouvez déjà diminuer drastiquement les impacts d'un dégât d'eau en intervenant rapidement lors d'un tel événement.

Savez-vous où sont vos valves ?



Avec une étude de fonds de prévoyance, et surtout, suivie de la production d'un cahier d'entretien, les copropriétaires se rendent compte que lorsqu'on leur demande une cotisation, ce n'est pas seulement un 5 % ou un 10 % que l'on met

dans une cagnotte, et qui, lorsqu'on ne fait que se soumettre à cet exercice obligatoire, ne veut pas dire grand-chose en tant que tel, et parfois même, ça ne veut absolument rien dire pour une grande majorité d'entre eux. Cette obligation devient souvent une source de frustration, pour ne pas dire une source de conflits.

Par contre avec les outils énumérés plus haut, on peut justifier pourquoi on contribue au fonds de prévoyance. Et on comprend mieux l'évolution de nos cotisations collectives et on peut se rendre compte des travaux de réfection et d'entretien qui doivent être exécutés au fil des années. Il est plus aisé de se sentir partie prenante d'une collectivité quand on connaît ce pourquoi on contribue et de quelle façon les montants versés par les membres sont utilisés.

Dernière heure : la loi 16 adoptée

Peu après la rédaction finale de cet article, nous apprenions que la loi 16 sur la réforme de la copropriété était finalement adoptée. Le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance deviennent donc obligatoires.

Même si beaucoup de monde l'attendait, même si ce n'était qu'une question de temps, ce fut tout de même un peu comme un présent utilitaire, de dernière minute sous le sapin, avant l'arrivée des Fêtes. Il s'agit d'un outil législatif qui viendra constituer un élément supplémentaire dans la régulation des bonnes pratiques de gestion.

Cette loi contribuera à la mise sur pied d'un véritable plan de gestion de l'actif pour toutes les copropriétés. La prévention est ainsi mise à l'avant-plan.

Dans les prochaines semaines, plus de détails ainsi que les règlements nous seront communiqués, il sera intéressant d'y porter attention et de partager nos points de vue lors d'un prochain article.



Au lieu d'être en mode **réaction**,
il est toujours préférable d'être en mode
prévention. ○

OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

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

Informez-vous : gazmetroplus.com

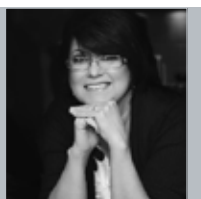


* Certaines conditions s'appliquent. MC Marque de commerce de la Société en commandite Énergir utilisée sous licence.



Le plan de gestion de l'actif

Partie 1 : La prise en charge de l'immeuble par le Syndicat



Par Daniela Petruian, ing., M.Ing., MBA
Présidente, Consultants Facades Plus Inc.
FPC Formations

Réparti en trois paliers, le plan de gestion de l'actif est essentiel pour le maintien en excellent état de toute propriété et représente un outil efficace pour la gestion des dépenses encourues ou à venir pour les entretiens futurs. Ces trois paliers sont :

- **la réception des parties communes** par le Syndicat des copropriétaires après une inspection pré-réception effectuée par le Syndicat, un professionnel du bâtiment nommé par ses soins et l'entrepreneur;
- **l'étude de fonds de prévoyance** : cible les réparations et les entretiens majeurs de la propriété. Elle permet donc au gestionnaire de l'immeuble de mieux établir le budget ainsi que l'imputation des dépenses à venir;
- **le carnet d'entretien** établit un calendrier des entretiens à venir et qui comprend les informations importantes identifiant le bâtiment, l'identité du Syndic en vigueur ainsi que les copies des contrats nécessaires pour la bonne gestion des avoirs dudit bâtiment.

Nous vous présentons dans cet article la première partie, la prise en charge de l'immeuble par le Syndicat (réception des parties communes)

a) La constitution d'un syndicat :

- Entité juridique (personne morale) légalement consti-

tuée dès la publication de la Déclaration de copropriété au Registre foncier du Québec et au Registraire des entreprises du Québec (REQ)

- Son début d'existence n'est pas lié à la perte de contrôle par le promoteur ou avoir cédé sa place au Conseil d'administration (CA)
- Le syndicat est lié par les actes du CA provisoire (celui du promoteur) et ce, même avant la prise en charge du CA par les copropriétaires

b) L'assemblée des copropriétaires :

- Composée de copropriétaires de toutes les fractions de l'immeuble (condo, condo avec garage ou juste un espace de garage)
- En principe, les conjoints aux titres sont présumés détenir 50% de la fraction et sont donc copropriétaires à part entière du syndicat
- À l'intérieur de ses compétences et en fonction des lois et des règles prescrites, l'assemblée des copropriétaires est souveraine: elle peut adopter/modifier/annuler toute résolution

c) Le Conseil d'administration (CA)

- Représenté par les administrateurs, il oblige le syndicat dans la mesure que les pouvoirs que la Loi et la Déclaration de copropriété lui confèrent
- Gère les affaires du syndicat et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin (CcQ, art.299)
- Il doit respecter (CcQ, art.289) :
 - Les Lois
 - La Déclaration de copropriété
 - Les droits des copropriétaires
 - Le gestionnaire

- L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires
- Le CA peut créer des comités pour aider le gestionnaire à gérer l'immeuble, mais il demeure responsable de l'administration. Les administrateurs répondent du soin avec lequel ils ont choisi le gestionnaire et des instructions qui lui ont été données.

Les obligations du gestionnaire envers le syndicat

- Il est en charge de l'administration courante du syndicat, à titre d'administrateur du bien d'autrui, chargé de la simple administration
- Le gestionnaire n'est pas employé des copropriétaires!
- Il doit :
 - Poser tous les actes nécessaires à la conservation du bien et tous ceux qui sont utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné, sous réserve des conditions de son contrat;
 - Protéger l'immeuble et le syndicat afin d'assurer leur pérennité;
 - Agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté envers le syndicat;
 - Informer les copropriétaires;
 - Agir comme conciliateur/modérateur entre le CA et les copropriétaires.
- Il ne peut pas :
 - Vendre/aliéner des biens;
 - Changer la destination/usage des biens;
 - Disposer des biens du syndicat;
 - Renoncer à un droit sur un bien du syndicat;
 - Agir dans son propre intérêt (ne pas être en conflit d'intérêts);
 - Excéder ses pouvoirs dans un contrat avec un tiers.
- Il n'est pas responsable de :
 - Perte d'un bien qui résulte d'une force majeure/véusté du bien;
 - Dépérissement du bien suite à un usage non autorisé du bien

Gestion administrative

- Planifier les réunions du CA (ordinaires et extraordinaires) et l'assemblée générale;
- Mettre en place et suivre l'exécution des décisions du CA;
- Récupérer et traiter la correspondance reçue, demandes, plaintes

- Tenir un registre de tous les dossiers en cours de traitement et le registre du syndicat;
- Gérer les couvertures d'assurances, déclarations de sinistre, les appels d'offres, les soumissions, le suivi des contrats;
- Communiquer aux copropriétaires les nouvelles importantes;
- Assurer le respect des prescriptions de la Déclaration de copropriété et des lois;
- Être présent, disponible, accessible (physique, communications par écrit, téléphone);
- Accueil des futurs copropriétaires, etc.

Gestion financière

- Préparer et transmettre les avis de cotisation aux copropriétaires;
- Préparer et émettre les chèques à signer par le CA pour les contrats;
- Recevoir les paiements, incluant les paiements pré-autorisés, gérer les divers comptes bancaires, incluant le fonds de prévoyance;
- Participer à la préparation du budget annuel (opérations, fonds de prévoyance);
- Assurer la répartition des charges entre les copropriétaires, suivant les quotes-parts établies dans la Déclaration de copropriété et en conformité avec le CcQ;
- Payre les salaires des employés et préparer les documents d'impôt;
- Préparer les documents de déduction à la source;
- Tenir à jour les livres comptables journaliers et mensuels (état des résultats, bilan, relevé de transactions par compte, comparaison avec le budget, comptes-fournisseurs et comptes-clients);
- Préparer ou faire préparer les déclarations d'impôt, etc.

Gestion de l'intendance

- Service continu 24/7;
- Recrutement de personnel/employés;
- Gérer le travail des employés et des fournisseurs externes;
- Pour tout contrat externe (travaux à réaliser, entretien régulier, entretien préventif);
- Organiser la visite des lieux, expliquer les attentes, les besoins, les problèmes;
- Présenter au syndicat au moins 3 soumissions des

- compagnies différentes avec un tableau comparatif;
- Être proactif dans la conservation de l'immeuble;
- Effectuer une fois par mois une visite d'inspection visuelle de toutes les parties communes, produire un rapport;
- Organiser une fois par année une inspection des systèmes de protection contre les incendies, faire le suivi si non-conformités;
- Mettre en place un plan d'entretien des parties communes (« Carnet d'entretien ») et s'assurer de son respect, etc.



circulation commune;

- Système d'alarme incendie;

REGISTRE DU BÂTIMENT

- Année de construction;
- Réception des parties communes (année, document signé, réparation des déficiences à la fin de la construction, attestation de conformité);
- Réparations/travaux antérieurs;
- Modification de l'utilisation (transformation);
- Plaintes diverses et répétitives;
- Vérifications et inspections antérieures;
- Rapports d'état d'immeuble actuels et antérieurs;
- Documents :
 - Plans et devis de construction d'origine et « tel que construit »;
 - Dessins d'atelier approuvés;
 - Manuels d'opération et de gestion énergétique du bâtiment
- Déclaration de copropriété (fournie par le notaire);
- Contrats en vigueur (fournisseurs externes)



- Génératrice d'urgence;
- Chauffage à l'eau chaude, etc.
- Documents financiers :
 - Étude du fonds de prévoyance
 - Budget annuel – FDP et budget opérationnel
 - Livres comptables – journaliers et mensuels
 - Contrats d'assurance, etc. ○



- Vérification des façades/stationnement;
- Entretien des ascenseurs;
- Entretien des systèmes de ventilation;
- Entretien courant des terrains et des espaces de

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

- › Caractérisation des matériaux contenant de l'amiante
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

- › Évaluation de la contamination fongique et bactériologique
- › Évaluation de la qualité de l'air
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

- › Évaluation du système d'étanchéité de toiture
- › Relevé photographique
- › Évaluation de la durée de vie résiduelle de la toiture
- › Recommandations sur les travaux à réaliser pour restaurer l'intégrité de la toiture



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

- ▮ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSURES
- ▮ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE
- ▮ INSPECTION CVCA
- ▮ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ▮ ENVIRONNEMENT

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

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

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

PG THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL



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



L'assurance des copropriétés divisées : principaux changements au *Code civil du Québec*

Saviez-vous que plusieurs articles du *Code civil du Québec*¹ concernant l'assurance des copropriétés divisées avaient récemment été modifiés ou le seront sous peu?

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le 13 juin dernier la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*² (ci-après, le « **projet de loi 141** ») visant à réformer les lois régissant le secteur financier³. Certaines des dispositions concernant l'assurance des copropriétés divisées sont d'ailleurs entrées en vigueur le 13 juillet 2018, alors que d'autres entreront progressivement en vigueur⁴. Le projet de loi 141 prévoit aussi l'adoption de règlements par le gouvernement et ce, pour la mise en application de certaines de ces nouvelles mesures en matière d'assurance de copropriétés divisées.

Cette Loi prévoit notamment que :

- les copropriétaires sont tenus de souscrire une assurance responsabilité dont le montant minimal sera fixé par règlement;
- le syndicat de copropriété est tenu de constituer un fonds d'auto assurance affecté notamment au paiement des franchises prévues par les assurances qu'il souscrit, de préciser les règles applicables à la cotisation au fonds d'auto assurance et à l'assurance de l'immeuble;
- le gouvernement est habilité à déterminer par règlement des modalités applicables à ces cotisations et à de telles assurances⁵.

Dans cet article, nous vous présentons les principales modifications au *Code civil du Québec* en ce qui a trait à l'assurance des copropriétés divisées touchant notamment les nouvelles obligations relatives à la réparation ou la réclamation de dommages aux biens par un syndicat de copropriété.

I. Les obligations des syndicats relatives à l'assurance des copropriétés divisées

Les modifications apportées aux articles 1071 et 1073 C.c.Q. par le projet de loi 141 modifient l'encadrement des obligations du syndicat relatives à l'assurance des copropriétés divisées⁶.

➤ Risques couverts

Le syndicat de copropriété a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Ainsi, certains risques identifiés sont réputés couverts, à moins que la police d'assurance n'indique expressément et en caractères apparents les risques exclus. Les modifications prévoient que les risques couverts de plein droit seront déterminés par règlement⁷.

➤ Montant d'assurance

Selon le nouvel article 1073 C.c.Q., le montant de l'assurance doit pouvoir couvrir la reconstruction de l'immeuble, selon les normes, usages et règles de l'art en vigueur. Ce montant doit être réévalué tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel qui sera désigné par règlement du gouvernement⁸.

¹ R.L.R.Q. c. C.C.Q.-1991.

² 2018, chapitre 23.

³ Ibid., Notes explicatives.

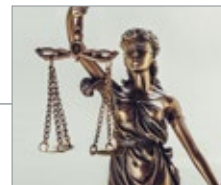
⁴ Ibid., art. 814.

⁵ Ibid., Notes explicatives.

⁶ Ibid., art. 639 et 641; les modifications apportées à l'article 1073 C.c.Q. par l'article 641 du projet de Loi 141 entreront en vigueur à la suite de la publication d'un règlement pris en vertu du troisième alinéa de ce premier article.

⁷ Ibid., art. 639 et 642; les modifications concernant le fonds d'auto assurance entreront en vigueur 24 mois après la publication d'un règlement pris en application du troisième alinéa de l'article 1073 C.c.Q. Il est à noter qu'un premier règlement devra être publié au plus tard le 13 juin 2020.

⁸ Ibid.



➤ Responsabilité des administrateurs du syndicat de copropriété

La responsabilité des administrateurs du syndicat de copropriété envers les tiers doit être assurée. Cela est également le cas pour leurs gérants, le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et pour les autres personnes chargées de voir à son bon déroulement ⁹.

➤ Fonds d'auto assurance des copropriétaires

Le syndicat de copropriété doit constituer un fonds de prévoyance ainsi qu'un fonds d'auto assurance liquide et disponible à court terme ¹⁰.

Le fonds d'auto assurance doit être affecté au paiement des franchises prévues dans la police d'assurance souscrite par le syndicat de copropriété. Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable dans les cas où le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peut pas y pourvoir ¹¹.

La contribution de chaque copropriétaire au fonds d'auto assurance doit être établie en fonction du montant de la franchise payable par le syndicat et prévoir un montant raisonnable additionnel rendant possible la couverture des autres dépenses pour lesquelles il est constitué ¹².

➤ Obligation de couverture d'assurance

Il est prévu que chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers, dont le montant d'assurance minimal sera fixé par règlement ¹³.

II. Les nouvelles obligations relatives à la réparation ou la réclamation de dommages aux biens en cas de sinistre

Les nouveaux articles 1074.1 à 1074.3 C.c.Q. prévoient de nouvelles obligations relatives à la réparation ou à la réclamation par le syndicat de copropriété des dommages aux biens en cas de sinistre.

Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat de copropriété et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il devra voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés ¹⁴.

Or, les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts que le syndicat peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute dans les cas le permettant ¹⁵.

Conclusion

Les dirigeants des syndicats de copropriété devront revoir les besoins de la copropriété en matière d'assurance et obtenir un avis d'un professionnel de l'assurance, bien que plusieurs modifications abordées dans cet article ne soient pas encore entrées en vigueur.

Nous mentionnons que cette réforme a un impact également auprès des assureurs, qui devront ajuster leurs pratiques afin de se conformer aux nouvelles dispositions, tant au niveau de la souscription que la gestion des réclamations.

L'auteure souhaite remercier Guillaume Larouche, stagiaire en droit, pour sa contribution à la rédaction de cet article. ○

⁹ *ibid.*

¹⁰ *Ibid.*, art. 639.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*, art. 637; il est à noter que l'entrée en vigueur de ces dispositions est conditionnelle à l'adoption d'un règlement devant être publié au plus tard le 13 juin 2020.

¹⁴ *Ibid.*, art. 642.

¹⁵ *Ibid.*, art. 639 et 642.

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

Dix résolutions pour un actif immobilier en santé



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

Une nouvelle année commence. Votre bâtiment, qui est votre plus important actif, aura besoin de votre attention afin de prévenir les dommages qui peuvent être prévenus. Je vous propose dix résolutions afin de guider votre plan d'entretien pour la prochaine année (et toutes les autres).

1. Prévoir les inspections

À chaque année, un certain nombre d'inspections de routine sont indiquées, selon votre type de bâtiment. En premier lieu, il est primordial de faire inspecter la toiture par un professionnel. Plus qu'une défaillance générale, ce sont souvent des déficiences locales qui causent les infiltrations d'eau. L'état des portes et fenêtres, et en particulier le scellant (calfeutrage) est tout aussi important. Il faut également, le cas échéant, faire la vérification annuelle du système d'alarme-incendie, de l'ascenseur et de tout système mécanique qui nécessite une vigie annuelle. Il faut donc dresser la liste des inspections annuelles requises.

2. Accorder les contrats

Une fois établie la liste des inspections annuelles requises, la prochaine étape consiste à obtenir de la part des entreprises de services pertinents un devis (soumission) pour effectuer les inspections annuelles. C'est souvent par comparaison entre plusieurs propositions que vous constaterez les lacunes de certaines offres ou les avantages de certaines autres afin d'identifier le meilleur rapport qualité-prix avec une perspective à long terme. La question que vous voudrez vous poser : « Est-ce que ce fournisseur a le potentiel pour devenir un fournisseur régulier de notre copropriété? Dans le doute, n'hésitez pas à consulter un expert dans le domaine spécifique analysé. En matière d'inspection, un prix très bas est rarement synonyme de qualité du service.

3. Assister aux inspections

Les inspections sont souvent le moment d'en apprendre plus sur les caractéristiques de votre bâtiment. Il est utile de déléguer

un membre du CA afin d'assister aux diverses inspections pour en comprendre l'objet et faciliter l'interprétation et la compréhension des conclusions d'un rapport d'inspection. Plus le bâtiment est complexe, plus le bénéfice est grand. Vous pouvez voir cela comme de la formation gratuite.



Savez-vous ce qu'il y a sur votre toit ?

4. Consulter

Il ne faut jamais hésiter à obtenir un deuxième avis après un rapport d'inspection défavorable sur l'une ou l'autre des composantes de votre bâtiment. Les experts s'entendent en général sur les principes qui doivent guider l'analyse des composantes mais leurs interprétations peuvent différer. Tout expert qui a un sens de l'éthique sera ouvert à ce que le syndicat obtienne une deuxième opinion.

5. Faire les suivis

Toute l'information relative aux inspections annuelles devra être consignée dans le carnet d'entretien, incluant la date, l'objet de l'inspection, le nom de la firme d'inspection et les résultats obtenus. Après la réception des rapports, il est primordial d'assurer le suivi des recommandations. Il faut alors décider si des travaux urgents sont requis ou si les travaux peuvent être remis à l'année suivante.

6. Prévoir les fonds

Voici venu le temps de faire le lien avec le fonds de prévoyance. Les travaux requis, qui découlent des résultats des inspections, font-ils l'objet d'une provision financière suffisante ? Constituent-ils des imprévus qui requièrent une cotisation spéciale ? Peuvent-ils être exécutés en phases afin d'étaler les dépenses ?

7. Communiquer

La plupart des copropriétaires ne sont pas sensibilisés à la nécessité de faire inspecter les composantes d'un grand bâtiment. C'est le syndrome de la « vie d'hôtel ». Il sera donc très utile de rédiger un court compte-rendu des inspections annuelles à faire et des résultats obtenus, à l'intention des copropriétaires. Ce compte-rendu pourra être présenté à l'assemblée générale ordinaire. Je vous suggère de ne pas dépasser une seule page. Plus de transparence diminue la possibilité de mésentente.

8. Avoir les ressources

Après quelques années, un syndicat devrait avoir identifié pour chaque domaine d'inspection, une ou des personnes-ressources fiables et compétentes afin de les assister dans la préservation du bâtiment. Un architecte, un ingénieur en bâtiment ou un technologue professionnel en architecture peuvent devenir des « professionnels maison » qui aident le CA dans sa prise de décision.

9. Présenter

Certains éléments plus importants, comme par exemple le remplacement de la membrane de toiture, demandent parfois de mettre sur pied une réunion d'information auprès des copropriétaires. Il est souvent judicieux de demander la présence de l'expert afin de bien expliquer les aspects techniques des travaux et répondre aux questions (parfois très pointues) des copropriétaires. Les membres du CA doivent éviter de se substituer aux experts.

10. Faire surveiller

Lorsqu'un contrat est accordé par un syndicat pour effectuer des travaux sur le bâtiment, il n'y a encore qu'une seule façon de s'assurer que les travaux ont été complétés et qu'ils sont conformes au contrat passé, aux règles de l'art et au Code de construction. Cette façon consiste à exiger de l'expert qu'il surveille les travaux jusqu'à la fin et atteste par écrit qu'ils sont conformes et terminés. Il sera juste et raisonnable d'obtenir cette confirmation avant de payer entièrement l'entrepreneur ! Il est également très utile d'exiger que les dessins et devis ayant servi pour l'exécution des travaux soient mis à jour pour refléter les conditions « telles que construites ».

Conclusion

En résumé, pour assurer le maintien d'un bâtiment en santé (et assurer par conséquent la santé financière du syndicat), l'expérience suggère de mettre en application les mesures suivantes :

- dresser la liste des inspections annuelles requises.
- obtenir de la part des entreprises de services pertinents un devis (soumission).
- déléguer un membre du CA afin d'assister aux diverses inspections.
- obtenir un deuxième avis après un rapport d'inspection défavorable.
- consigner dans le carnet d'entretien, l'information relative aux inspections annuelles.
- faire le lien avec le fonds de prévoyance.
- rédiger un court compte-rendu des inspections annuelles à l'intention des copropriétaires.
- identifier pour chaque domaine d'inspection, une ou des personnes-ressources fiables et compétentes.
- mettre sur pied une réunion d'information auprès des copropriétaires lorsque des travaux significatifs sont requis.
- exiger de l'expert qu'il surveille les travaux jusqu'à la fin et atteste par écrit qu'ils sont conformes et terminés.
- Obtenir les dessins et devis « tels que construits » à la fin des travaux.

En terminant, un bâtiment qui fait l'objet d'inspections minutieuses et rigoureuses annuellement est beaucoup moins susceptible de souffrir de défaillances soudaines et coûteuses. Vous pourrez appliquer au choix ces quelques résolutions suggérées, afin de ne pas vous faire « passer un sapin ».



© 2019 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDO CONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



ÉVÉNEMENTS *de la copropriété*

2020

Une présentation d' **Hydro**  **Solution**

Le **CONDO**
Week-end



Samedi 18 avril 2020 | 7h30 à 12h30

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

Conférenciers : Me Yves Papineau, avocat émérite,
et les membres de son équipe de juristes

Loi 16 - Loi 141 - Changements majeurs en copropriété

Aucune modification législative majeure n'est survenue au cours des deux dernières décennies en matière de copropriété. Au cours des deux dernières années, deux nouvelles lois, la 141 et la 16, sont venues modifier de façon considérable les règles de la copropriété. Ces changements ont plusieurs impacts et des conséquences que l'on commence à peine à évaluer. Les obligations des syndicats de copropriété seront passablement accrues et les impacts financiers seront importants pour les copropriétaires au cours des prochains années.

Remise des prix **CondoLys 2020** lors de l'événement.

Une présentation de **JAN**  **PRO**



Samedi 23 mai 2020 | 8h15 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

La déclaration de copropriété

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 23 mai 2020 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

Organes de décision

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 6 juin 2020 | 08h15 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

Les charges communes en copropriété (Frais de condo)

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 6 juin 2020 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

La Gérance en copropriété au Québec

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

Une présentation d' **Hydro**  **Solution**

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

Lundi 10 août 2020

Classique annuelle de la Copropriété 2020
Club de golf de l'Île de Montréal



Club de golf
de l'Île de Montréal

Sans frais pour les administrateurs des syndicats membres de CondoConseils.

Une présentation de **JAN**  **PRO**



Samedi 19 septembre 2020 | 8h30 à 11h00

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

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.

Une présentation de **JAN**  **PRO**



Samedi 3 octobre 2020 | 8h15 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre

Les aspects techniques en copropriété

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

Une présentation d' **Hydro**  **Solution**

**COLLOQUE
ANNUEL de la
COPROPRIÉTÉ**

Samedi 7 novembre 2020 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

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

Sujets des conférences à venir



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.

NOUVEAU SERVICE D'INFORMATION !

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

PLUS DE 1000 ARTICLES !

Nouveau service

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



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

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)



Le procès-verbal



Par Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques, s.n.

Comme vous le savez sans doute, le procès-verbal est le résumé du déroulement d'une assemblée des copropriétaires ou du conseil d'administration et il est rédigé par le secrétaire de l'assemblée ou du conseil. Nous nous intéresserons ici à son importance et à la manière de le rédiger.

POURQUOI RÉDIGER UN PROCÈS-VERBAL?

Les procès-verbaux doivent contenir les résultats des votes et les informations importantes soulevées à chaque point de l'ordre du jour. Il est important que les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires fassent état de ces renseignements, car tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée¹. Le procès-verbal pourra alors servir de preuve sur la manière dont la décision a été adoptée. En effet, on peut utiliser les procès-verbaux pour prouver leur contenu².

RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Cela est également important pour les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration. En effet, les administrateurs peuvent engager leur responsabilité personnelle

s'ils ne respectent leurs devoirs. Ainsi, un administrateur qui n'est pas en accord avec une décision prise à la majorité par les autres administrateurs peut faire inscrire sa dissidence au procès-verbal³. Cela pourra le protéger si par exemple, la décision n'a pas été prise dans l'intérêt de la copropriété. De plus, un administrateur doit se retirer de la prise de décisions s'il croit être en conflit d'intérêts et il devrait voir à ce que cela soit inscrit au procès-verbal du conseil d'administration⁴.

FORME ET CONTENU

À l'en-tête du procès-verbal, on retrouve généralement le nom du syndicat, la date, le lieu de l'assemblée et l'organe qui tient la séance, soit l'assemblée des copropriétaires ou dans le cas d'une réunion du conseil d'administration, le conseil d'administration. On inscrit l'heure du début et de la fin de l'assemblée, notamment parce que la plupart des déclarations de copropriété prévoient que le quorum doit être atteint dans un certain délai de l'heure prévue pour le début de l'assemblée ou de la réunion. Il est aussi très important de noter le nombre de copropriétaires présents ou représentés et d'annexer au procès-verbal une feuille de présence indiquant le nom des propriétaires présents ou représentés et le nom des mandataires présents. Cela permet de prouver que l'assemblée a dûment été constituée en respectant le quorum requis.

¹ CcQ, art. 1103

² CcQ, art. 343

³ CcQ, art. 337

⁴ CcQ, art. 324

Par ailleurs, le procès-verbal est rédigé selon l'ordre du jour. Les procès-verbaux ne sont pas des transcriptions sténographiques dans lesquelles chaque parole prononcée en assemblée doit être rapportée. Pour chaque point de l'ordre du jour, les décisions adoptées doivent plutôt être notées et un compte-rendu général des délibérations fait. Les résolutions doivent être inscrites au procès-verbal de façon claire, impartiale et précise. En dernier lieu, le procès-verbal fait habituellement mention du nom ou de l'unité de la personne qui prend parole.

CONSIGNATION DES VOTES

Par rapport aux votes, lorsque le vote est pris à main levée, il suffit d'inscrire que la résolution a été adoptée à la majorité, adoptée à l'unanimité ou rejetée. Pour certaines décisions qui requièrent une double majorité pour être adoptées⁵, il faut noter précisément le nombre de copropriétaires appuyant ou rejetant la proposition ainsi que le pourcentage des voix qu'ils représentent.

TRANSMISSION

Les résolutions sont effectives dès le moment où elles sont adoptées, le procès-verbal ne fait que les consigner pour fins de preuve. Le projet de loi 16 qui a été adopté le 5 décembre dernier, mais dont les dispositions ne sont pas encore applicables, prévoit que le délai pour notifier les procès-verbaux aux copropriétaires sera de 30 jours, et ce, autant pour les décisions du conseil d'administration (procès-verbaux et résolutions) que pour les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires⁶.

APPROBATION À LA SÉANCE SUIVANTE

L'approbation du procès-verbal par l'assemblée lors de l'assemblée suivante n'est pas obligatoire, mais cela peut avoir effet de le rendre encore plus fidèle à la réalité.

REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ

Le syndicat de copropriété doit conserver au registre de copropriété un exemplaire des procès-verbaux⁷. Le procès-verbal devrait être signé par le secrétaire et le président d'assemblée afin de s'assurer de l'exactitude de son contenu. L'objectif de déposer le procès-verbal au registre de copropriété est d'assurer sa conservation et de permettre aux copropriétaires de le consulter. La loi ne prévoit aucun délai pour déposer le procès-verbal au registre.

Pour terminer, n'oubliez pas de toujours vérifier en premier lieu ce que prévoit la déclaration de copropriété quant aux procès-verbaux. ○

⁵ CcQ, art. 1097, 1098 et 11008

⁶ Projet de loi 16, art. 40 et 50.

⁷ CcQ, art. 1070

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 **273 4451**

zaratelavigne.com



MÉNAGEZ-VOUS

SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER AUX IMMEUBLES

Une entreprise familiale qui offre des services adaptés avec un excellent rapport qualité-prix. Nous sommes également très fiers de mentionner que nous utilisons des produits qualifiés écologiques !

NOS QUATRE SECTEURS D'ACTIVITÉ



Commercial & institutionnel



Industriel



Après-construction



Pharmaceutique & agroalimentaire

www.menagez-vous.ca
information@menagez-vous.ca
514.331.9137

1300, Grande Allée, Suite 120, Terrebonne (QC)

Désillutions



Par Michèle Bérard, Le Noble

Décider d'acheter un appartement est un acte important dans une vie, que l'achat soit le fait d'un individu ou d'un couple. Les raisons en sont diverses et multiples : les plus jeunes veulent s'installer dans leur vie d'adulte, et projettent de revendre par la suite, d'autres rêvent de changer de quartier, de se rapprocher de l'école des enfants ou d'avoir plus de place, pour les personnes vieillissantes, la tentation est grande de vivre sans les contraintes reliées à une maison unifamiliale.

Dans tous les cas, il s'agit de motifs raisonnables, raisonnés, réalistes et objectifs.

La suite l'est beaucoup moins.

Car intervient le grain de sable que nous appellerons «le coup de cœur», ou pire encore, l'ignorance, qui efface toute rationalité dans la démarche d'achat dans une copropriété divise :

- J'adore le quartier...
- Tu as vu la cuisine : tout ce que j'aime...
- La vue est sublime...

Et l'on néglige les éléments essentiels qui peuvent faire de cet acte d'achat la porte ouverte aux regrets.

Certains courtiers, peu scrupuleux mais heureusement ils ne sont pas la majorité, vont laisser aller les choses, tant ils sont désireux de conclure la vente.

Même dans le cas d'achat sur plan, une des premières actions à entreprendre est de lire attentivement la déclaration de copropriété. C'est une partie intégrante du contrat d'achat. Pourquoi est-ce si important ? Tout simplement parce que c'est là que se trouvent les règles de base de la vie dans cette communauté que constitue un condominium. Les ignorer apporte toute sorte d'ennuis inattendus :



- Vous voulez installer votre cabinet de psychanalyste et recevoir vos clients à votre domicile ? Si la déclaration interdit une activité professionnelle dans le condo, et déclare que le condominium est à usage exclusivement résidentiel, il faudra transporter votre divan ailleurs.

- Vous avez deux chats et un chien ? Si la déclaration précise : pas d'animaux, vous devrez vous séparer de vos petits compagnons.
- Vous rêvez de soirées-BBQ sur votre beau balcon : attention, la déclaration peut contenir une interdiction de tout mode de cuisson sur les balcons. Dans ce cas il ne vous restera plus qu'à revendre votre équipement tout neuf.
- Vous voulez rentabiliser votre achat en louant une chambre à un étudiant ? La déclaration peut vous l'interdire : adieu le petit coussin espéré.

Le fonds de prévoyance ? Voilà un élément importantissime, longtemps négligé par les futurs acheteurs. (Il faut reconnaître que de plus en plus souvent ils veulent savoir ce qu'il contient).

Car en fait c'est le baromètre qui indiquera plus que tout autre indice si le syndicat de copropriété est soucieux du futur, et se tient prêt à faire face aux réparations qui vont devoir être faites à plus ou moins long terme sans avoir à demander de gros efforts financiers aux copropriétaires. A-t-on fait réaliser

une étude du fonds de prévoyance ? Un fonds de prévoyance bien garni, basé sur un plan de gestion de l'actif suivi, évite les mauvaises surprises de cotisations spéciales inattendues.

Il ne faut pas non plus négliger la visite d'un inspecteur, qui effectuera une investigation sur l'appartement, mais également interrogera l'administration du condominium sur l'état des parties communes. On découvrira ainsi que certaines plinthes électriques sont défectueuses, que le drain de la cuisine est bouché, ou que le filage électrique de l'immeuble est en aluminium (oui, cela existe encore dans quelques bâtiments du siècle dernier).

Les futurs acheteurs sont prêts à finaliser leur acquisition ? Pas tout à fait : il serait sage qu'ils demandent une ou deux visites supplémentaires : une tôt le matin et une autre à la nuit tombée, en laissant à la porte le fameux «coup de cœur» évoqué plus haut. Peut-être découvriront-ils un aspect nouveau de leur possible acquisition. Le silence qui les avait séduits lors de leur visite à 14h a fait place à des bruits divers : on entend le voisin de droite qui joue du piano, au-dessus, des enfants traînent des chaises sur le plancher, bref, on constate que les murs ne sont pas aussi étanches au bruit qu'on l'espérait, une odeur de cuisine se répand dans le corridor... Toutes sortes de petits irritants. Certains d'entre vous se souviennent peut-être d'un film français où une bande de joyeux lurons achètent la maison de leur rêve, mais découvrent le lendemain que la maison est située en bout de piste d'envol d'un aéroport. Ils l'avaient visitée lors d'une grève des pilotes !

Et enfin, ATTENTION, ATTENTION : les nouveaux propriétaires prennent possession des lieux. Maîtres à bord après Dieu ? Eh bien non. Même si votre résidence est votre « château », avoir

un appartement dans un condominium s'accompagne de quelques contraintes et vous n'aurez pas tous les droits entre vos quatre murs. Ce n'est plus le moment de constater que « les plafonds sont bas », et qu'on voudrait les surélever. Les plafonds sont tels qu'ils sont depuis la construction : rien ne pourra être fait pour les modifier. Vous voulez changer toute la fenestration parce qu'elle ne vous plait pas ? Les fenêtres et les portes-patio éventuelles sont des parties communes à usage restreint, c'est le conseil d'administration qui décidera de leur changement, et aucun copropriétaire ne peut en modifier l'aspect extérieur. Vous souhaitez installer une laveuse dans vos murs ? Renseignez-vous d'abord si c'est autorisé auprès de l'administration : les tuyauteries de la bâtisse n'ont peut-être pas été prévues pour absorber un flot d'eau important...

Nous pourrions multiplier les exemples pour arriver à la conclusion simple, mais qui n'est pas évidente pour beaucoup : vivre dans un «condo», c'est accepter de facto un certain nombre de contraintes qui découlent de la vie dans une forme de communauté. Rien de comparable avec la vie dans une maison unifamiliale : Il faut l'admettre, faute de quoi les propriétaires vivront de désillusions en frustrations, ce qui est, on s'entend, la dernière des choses que l'on souhaite si l'on veut vivre paisiblement dans son «chez-soi».

En conclusion : les futurs acheteurs ont des devoirs à faire avant d'apposer leur signature sur l'acte d'achat. Les négliger amènera amertume et regrets.

Les anglophones parlent de « due diligence », c'est un pensez-y-bien ! ○

RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca



LA GESTION IMMOBILIÈRE



RÉSIDENTIELLE : LES FAITS EN BREF



Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**
-  **30%** des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)
-  **27%** des immeubles de Montréal sont des condos
- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École
d'éducation permanente



EN APPRENDRE PLUS
McGILL.CA/SCS-IMMOBILIER

COMMUNICATION

CondoMARKETING

199\$ pour 3 ans
(taxes en sus)



Avantages d'être membre

Condo Conseils

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

CondoPrévention

CondoRénovation

CondoÉnergie

CondoImmobilier.ca

CondoPerception

ExpoCondo.ca

CondoAssurance

InstitutCopropriete.ca

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE

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



Guy Thouin
Président et fondateur



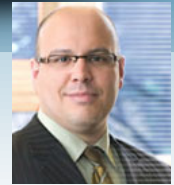
Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



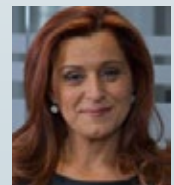
Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal

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



Certificat de perfectionnement professionnel

GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE ET DES COPROPRIÉTÉS

Programme
bilingue



5 Cours



Temps partiel



Soir & Fin de semaine

Cours obligatoires :

- Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec
Fundamentals of Condominium & Property Law in Quebec (FR)
- Residential Property Finance and Accounting
Finance et comptabilité des propriétés résidentielles (ANG)
- Residential Building Systems, and Maintenance Management
Systèmes de bâtiment résidentiel et gestion de l'entretien (ANG)
- Gestion et administration immobilière résidentielle
Residential Property Management and Administration (FR)
- Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété
Practical Aspects of Condominium Management (FR)

Sept 17 - Nov 19, 2019

Jan 14 - Mars 24, 2020

Avril 4 - Mai 19, 2020

Juin 2 - Juillet 28, 2020

Sept 15 - Nov 3, 2020

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
IMMOBILIERS
PROFESSIONNELS



McGill

École
d'éducation permanente



EN APPRENDRE PLUS
[MCGILL.CA/SCS-IMMOBILIER](https://mcgill.ca/scs-immobilier)

Aucune infiltration d'eau !!! Mieux vaut prévenir



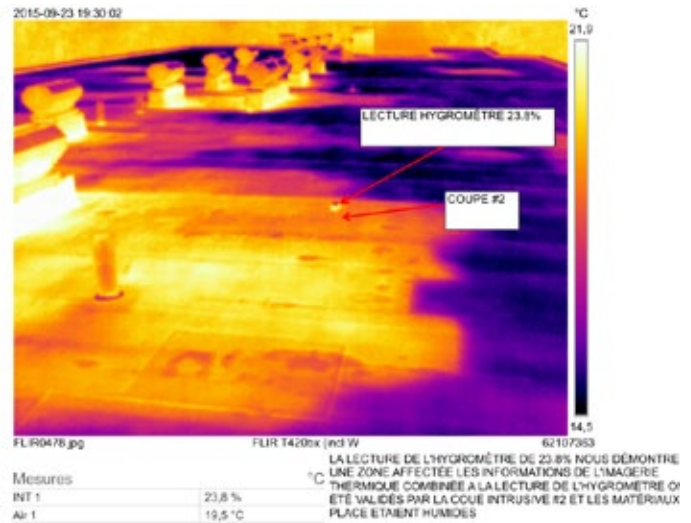
Par Mario Rochefort
Président, CONSULTOIT.CA inc.



Je vous présente aujourd'hui un cas d'étude de bâtiment impliquant l'inspection sommaire visuelle de routine d'une toiture de 23 ans d'âge et des accessoires ayant pour objectif d'en effectuer le resurfaçage. Durant notre discussion, le gestionnaire du syndicat a mentionné qu'à sa connaissance, aucune infiltration d'eau n'avait été observée à ce jour. Mais, en parcourant la toiture, l'identification de zones moins rigides a permis de constater l'existence d'un problème de contamination interne du système d'étanchéité.

Afin de vérifier et de confirmer le problème de contamination observé, la prochaine étape était de procéder à une analyse thermographique. L'image thermique obtenue démontre clairement et confirme nos inquiétudes. Des traces d'humidité apparaissaient clairement sur la capture thermique de l'hygromètre 23.8%. Le jour suivant, nous avons procédé à une coupe intrusive afin d'authentifier l'image thermique ainsi que la lecture de l'hygromètre. Au premier touché des matériaux en place, la présence du problème est confirmée sans même avoir besoin d'utiliser l'hygromètre. Lors de cette même coupe, nous avons été en mesure de valider les composantes existantes. Malgré quelques zones humides rectifiables pour effectuer le resurfaçage, une étape de plus devenait nécessaire pour mener à bien notre mandat de consultant...

Finalement, la dernière étape de validation était de procéder à des essais de tractions, car les composantes d'origine



étaient tous collées à l'asphalte sur un pontage de béton à l'exception de la membrane de finition qui elle était souder.

À la suite du résultat de l'essai d'arrachement, le propriétaire s'est résigné à l'option d'une réfection complète de la toiture.

Produit par notre équipe d'experts en collaboration avec le manufacturier, le guide sommaire des travaux a permis de transmettre aux entrepreneurs les informations et données utiles pour qu'ils puissent préparer leurs soumissions. Une visite obligatoire du site et des toitures a de plus été effectuée avec les différents intervenants. Une fois les soumissions obtenues, le propriétaire n'avait qu'à finaliser le contrat avec l'entrepreneur de son choix et nous mandater pour effectuer le contrôle de la qualité des travaux.

En conclusion, pas d'infiltration, pas d'études, peut-être une toiture qui aurait été soulevée par le vent, exposé à des pertes thermiques et plissements majeurs. Le résultat des études nous guide pour la prise de meilleures décisions lors des travaux de toitures. Ne croyez pas que les études exécutées ont été des dépenses inutiles. Nous avons simplement sécurisé la toiture qui aurait pu être soulevée par le vent et possiblement causé des dégâts importants! Alors contrairement à cette impression de dépenser inutilement, le propriétaire a choisi de procéder par des études exhaustives professionnelles afin d'éclairer son choix d'investir à long terme plutôt que d'économiser à court terme.

Une illusion de dépense inutile transformée en un investissement responsable. ○



Détecte. Protège. Prévient.

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

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

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



*Informez-vous auprès de votre assureur



La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

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

Plateforme de gestion professionnelle

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



sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com/Sedna | 1 855-741-7701

 **Conçu au Québec**

Les rénovations écologiques amenant une valeur ajoutée à votre résidence



Par Paul Rosa
Vice-Président
Sketch Nanotechnologies



Depuis les dernières années, les répercussions liées aux changements climatiques ne cessent de se faire ressentir sur la planète. Bien entendu, elles affectent nos vies au quotidien et imposent un changement de réalité au sein de plusieurs industries. Nous devons donc nous adapter et faire en sorte d'établir des pratiques plus saines et songées.

Certaines des sphères les plus touchées par ces changements sont sans aucun doute les domaines de la construction et de l'immobilier. Et avec raison. Les consommateurs sont plus alertes et désirent vivre de manière plus responsable face à l'environnement, dans leur vie de tous les jours. Or, pour y arriver, tout découle de l'endroit où ils vivent et de quelle façon ils peuvent en faire l'utilisation.

Plusieurs acheteurs et locataires sont donc à la recherche de constructions écologiques qui auront le moins d'impact possible sur l'environnement. Voici quelques exemples de rénovations à effectuer ou à éviter, si vous tentez de rejoindre cette clientèle cible.

1: Éviter les planchers flottants

Bien qu'ils soient une option intéressante parce qu'ils sont faciles d'installation et souvent compétitifs au niveau du prix, les planchers flottants sont fabriqués avec des composés organiques volatils et ne sont pas durables. De plus, il est impossible de les recycler lorsque vient le temps de les remplacer.

2 : Optez pour des robinets et accessoires de bain écoresponsables

Que ce soit dans la cuisine ou la salle de bain, le gaspillage d'eau est l'un des éléments les plus difficiles à éviter dans une maison. Toutefois, il existe des produits faciles à se procurer favorisant les économies d'eau. Par exemple, une toilette n'utilisant que 6 litres d'eau ou moins par chasse, une baignoire de petite ou moyenne taille, ainsi que les aérateurs et mousseurs hydro économiques pour les robinets. Éviter également les douches à jets multiples, bien qu'elles amènent une bonne dose de confort à votre salle de bain, elles consomment énormément d'eau!

3 : Éviter le bois tropical

Bien qu'esthétiquement attirant et généralement solide, le bois tropical contribue fortement à la déforestation et son industrie génère des impacts négatifs majeurs au niveau de la biodiversité. De plus, avec son transport, l'empreinte écologique laissée derrière lui est immense. Si vous recherchez vraiment un type de bois similaire pour le look, il existe plusieurs manières de recréer son apparence, notamment avec des teintures naturelles.

4 : Optez pour un enduit thermique pour fenêtres

Un autre facteur difficile à gérer lorsque vient le temps d'éviter les pertes d'énergie: la stabilisation de la température intérieure d'un bâtiment. Que ce soit avec la climatisation en été ou avec le chauffage en hiver, les ménages perdent des sommes d'énergie et d'argent considérables afin de

pallier aux répercussions de la température extérieure. En appliquant un enduit thermique sur vos fenêtres, comme l'enduit nanotechnologique SketchNanoGard, une barrière est créée. De cette manière, la chaleur évite de s'échapper en hiver, alors que l'effet chauffant des rayons sur la vitre est grandement diminué en été, réduisant les accumulations importantes de chaleur dans vos pièces. Le tout, en laissant la lumière naturelle pénétrer par vos fenêtres. Résultat: moins de dépenses, moins de pertes en énergie et plus de confort, sans affecter votre vue vers l'extérieur!

5 : Évitez la peinture à l'huile

On recommande souvent aux gens voulant vendre leur demeure de repeindre les murs afin de rafraîchir le look du décor intérieur. Or, l'utilisation de peinture à base d'huile est fortement déconseillée. Dès l'étape de sa production, la peinture à l'huile émet une quantité importante de polluants. Elle utilise une bonne dose d'énergie grise et elle n'est pas biodégradable.

Il existe plusieurs manières de rendre une maison ou un immeuble plus écologique. Que ce soit pour y vivre, pour y travailler, ou pour la revente, toutes les raisons sont bonnes pour le faire. De notre côté, nous sommes assurés qu'il s'agit d'un investissement intelligent, autant pour votre portefeuille que pour la planète! ○



Service d'entretien
Pro Prêt
Depuis 1988

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

C'est plus que du ménage!



www.propret.org
514-279-3627



VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

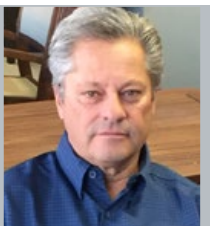
Montréal 514 788-9777
Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



Balcons et terrasses de vos condos :

comment les meubler pour l'été !



Par Jean-Marc Legault
JML inc.

Profiter des belles journées ensoleillées de l'été un verre à la main ou allongé avec un bon livre sont des petits plaisirs de la vie qu'il ne faut pas négliger, et ce, même si on habite en ville, en appartement ou dans un condo.

Pas besoin d'aller à la plage, chez des amis ou dans un chalet pour profiter du beau temps, puisqu'il est possible d'être très confortable chez soi même si votre espace de vie extérieur est restreint.

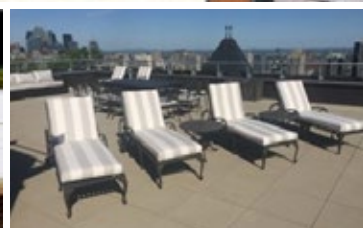
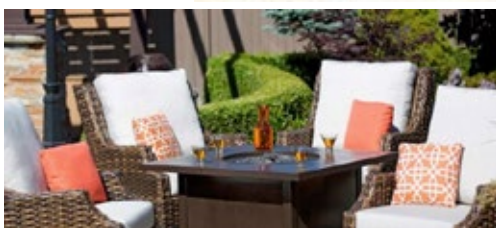
Chez JML, nous avons la plus grande sélection de mobilier extérieur au Québec que vous ayez une grande cour, une petite terrasse ou simplement un balcon. Voici les options qui s'offrent à vous.

Ameublement d'un balcon

Nous le savons tous, il n'est pas toujours facile de meubler un balcon d'appartement ou de condo. Bien souvent, les barreaux obstruent la vue et l'espace restreint limite le choix du mobilier. Mais heureusement des solutions existent!

Afin de pouvoir profiter du panorama, optez pour une table et des chaises de type comptoir. Surélevé, ce mobilier de balcon extérieur vous permettra d'apprécier la vue sans être gêné par la structure de votre balcon.

Si, au contraire, ce que vous privilégiez est l'intimité, alors un petit ensemble bistro en aluminium ou en fer forgé sera le choix idéal pour vous! Ne demandant aucun entretien et offert en plusieurs couleurs et grandeurs, ce type de mobilier vous permettra de profiter de votre balcon sans pour autant que l'espace de ce dernier soit complètement encombré.



Chez JML, la plupart des tables de nos fournisseurs sont aussi offertes en différentes grandeurs ce qui permet d'avoir des ensembles qui prennent moins de place tout en étant à la fois durables et esthétiques.

Mobilier pour terrasses

Espace de vie extérieur aux designs multiples, les terrasses d'appartements et de condos sont très appréciées par les locataires. Qu'elles soient champêtres, rustiques, contemporaines ou très raffinées, les terrasses offrent des lieux de détente fort appréciés. Mais pour cela, il faut que le mobilier extérieur soit invitant, confortable et durable.

Il va sans dire que les chaises longues ont définitivement la cote lorsqu'il vient le temps de meubler sa terrasse. Si de prime abord, il est tentant d'en choisir une avec un coussin bien moelleux, il est tout de même préférable d'opter pour une chaise longue avec un recouvrement en bandoulières (slings) puisqu'en plus de ne demander aucun entretien, ce matériel est imperméable. Outre le recouvrement, il est également conseillé de choisir des chaises longues en aluminium ou en inox afin d'éviter la formation de rouille. Par ailleurs, elles sont aisément empilables ce qui permet d'offrir plus d'espace lorsqu'elles ne sont pas utilisées.

Un espace salon pour la terrasse de votre condo ou appartement

Vous désirez créer un espace salon? Voici nos conseils! Dans un premier temps, évitez les coussins (encore une fois). Bien que ces derniers soient jolis, ils ont tendance à se salir rapidement et vous devez les garder à l'intérieur lors d'intempéries.

Privilégiez les tissus à 100% acrylique ainsi que des couleurs sobres ou foncées afin d'éviter qu'ils se salissent. Par exemple, si votre terrasse se trouve en plein centre-ville et que des enfants y ont accès, le blanc n'est pas la couleur à prioriser.

De plus, il est essentiel de tenir compte de l'endroit où se situe votre terrasse ainsi que de son exposition aux grands vents. Plus votre terrasse est exposée, plus vous devrez choisir du mobilier lourd afin d'éviter qu'il ne s'envole au vent.

Housses de protection



Votre appartement ou votre condo ne vous offre pas l'espace nécessaire pour entreposer votre mobilier de balcon une fois l'hiver arrivé? Pas de problème, puisque chez JML nous vous offrons

du mobilier de balcon qui peut très bien passer la période hivernale à l'extérieur grâce à nos housses protectrices. Fabriquées à partir de vinyle 100 % canadien, nos housses résistent au froid et aux intempéries.

Que ce soit pour des terrasses corporatives, des espaces communs, des résidences de personnes âgées, des musées ou toutes autres institutions, chez JML nous avons une vaste sélection de mobilier extérieur et des conseils d'experts pour vous guider dans votre choix. Tables de pique-nique, balançoires en aluminium sur roues de qualité commerciale et parasols, nous avons ce que vous recherchez.

Passez nous voir! ○



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

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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

Licence RBQ : 8360-5220-01

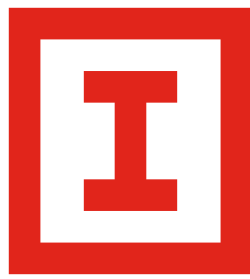
« VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC
POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE »

514 766-4888

info@excellentspavage.ca

ESTIMATION GRATUITE
MONTREAL, LAVAL
ET RIVE-NORD

www.excellentspavage.ca



INTO

Entretien et inspection d'équipements



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

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

Équipements de sécurité de travaux en hauteur



PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

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



PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

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

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

514 385.4686

INTOINC.COM



Les Piscines naturelles, une solution écologique



Par Catherine Larin
H2O Gestion de piscines, plages et spas
en collaboration avec Serge Gosselin, Aquaplantes

L'environnement nous préoccupe tous de plus en plus et chacun essaie à sa façon de réduire l'impact écologique de ses activités. Le domaine des piscines et spas et de la baignade récréative ne fait pas exception. En tant qu'experts dans les milieux aquatiques, nous proposons des solutions écologiques non seulement très intéressantes pour réduire votre impact écologique, mais qui esthétiquement donnent des résultats impressionnants. Il existe maintenant plusieurs options qui se présentent aux particuliers, mais aussi aux propriétaires de condos ou d'immeubles à logement qui envisagent rénover une piscine existante en changeant sa vocation, ou qui veulent aller de l'avant avec une nouvelle construction. Voici ce en quoi elles consistent :

L'étang de baignade

L'étang de baignade est un étang naturel aménagé avec ou

sans membrane. Dans ce type de construction, on peut retrouver tous les groupes de plantes aquatiques. Le contrôle des bactéries se fait naturellement avec des principes d'oxygénation. Les oligo-éléments contrôlent les algues et les pathogènes et sont calculés de façon à rencontrer les normes de qualité d'eau de baignade sans affecter les plantes aquatiques et l'écosystème dans son ensemble.

Des colorants peuvent aussi être utilisés dans les périodes de grande chaleur en juillet et août afin de contrer des facteurs propices à la prolifération des algues. Dans ce type d'aménagement, un système d'aération est essentiel pour le maintien de la santé de l'écosystème par le contrôle de certains éléments physico-chimiques, microbiens et bactériens.

Ça donne un environnement incroyable, naturel et paisible.

Le jardin de baignade avec filtration

Le jardin de baignade avec filtration offre une grande gamme d'options lors de son aménagement. On peut introduire à ce jardin un ruisseau de baignade, une plage, un îlot spa, un ruisseau avec spa, et même intégrer deux températures différentes dans le même jardin.



Ce type d'aménagement est considéré comme un étang naturel dans lequel on peut retrouver tous les groupes de plantes aquatiques, ce qui est esthétiquement bien intéressant de par son aspect naturel et son contrôle écologique.

La construction d'un jardin de baignade permet d'utiliser un grand choix d'équipements mécaniques : pompe, jet, drain de fond, écumoire, filtre au sable, filtre biologique, filtre UV, etc. Il n'y a pas de limite dans ce type d'aménagement.

La piscine écologique

Les clients qui tiennent à avoir un fond de toile ou de béton seront servis par ce type de bassin de baignade.

La piscine est constituée à 50 % de plantes aquatiques et des mêmes composantes que l'étang de baignade. Beaucoup plus traditionnelle en général, avec des lignes non arrondies en pourtour pour recréer les zones de plantes aquatiques. Ce style satisfait certains besoins d'architecture du paysage.

Dans ce concept, l'utilisation d'oligo-éléments est essentielle pour rencontrer les normes de qualité d'eau et le confort des baigneurs, elle se contrôle plus facilement considérant les proportions de plantes aquatiques par rapport à la surface de la baignade.

Spa naturel et bain japonais

Ce type de construction favorise les clients qui veulent plutôt

un bain de relaxation mais construit uniquement de pierres naturelles.

Celui-ci comprendra habituellement un contrôle de qualité de l'eau et des pathogènes par un système soit au brome, au chlore, au lithium ou un système au sel ou d'ultra-violet. Des retours d'eau servant de jets ou de jets massagers ainsi que de l'injection d'air aux pieds et au dos assurent un confort maximal.

Il peut être aussi équipé d'éclairage au LED et de contrôles automatisés par le biais de télécommande pour une luminosité relaxante.

Quel que soit le type de bassin, il ne faut pas négliger l'entretien et le contrôle des paramètres de l'eau de baignade afin de respecter les normes et offrir le meilleur confort aux baigneurs. Mais ces solutions ne vous demanderont pas plus d'efforts et n'engendreront pas plus de coûts qu'une piscine traditionnelle. Et notre planète s'en portera mieux.

Que ce soit pour rénover une installation aquatique existante ou pour un nouveau projet, à court terme ou dans quelques années, nous pouvons vous aider à déterminer ce qui conviendra le mieux à vos besoins. Si vous voulez avoir des conseils pour un de vos projets, n'hésitez pas à communiquer avec nous et nous pourrions vous assister et répondre à vos questions. ○



Groupe
McINTOSH PERRY

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

1.888.348.8991 • www.mcintoshperry.com

St-Pierre
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

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



Le carnet d'entretien : un outil important



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

Souvent mal compris, cet outil est beaucoup plus que la planification des travaux projetés sur un immeuble. C'est un registre complet que tout syndicat de copropriété devrait tenir à jour.

Qu'est-ce que le carnet d'entretien

Le carnet d'entretien constitue un registre qui retrace l'historique d'un bâtiment, y compris les travaux réalisés dans le passé. Ce carnet devrait également comporter l'ensemble des opérations à faire dans l'immédiat et celles projetées sur l'immeuble.

À titre comparatif, le carnet d'entretien pourrait s'apparenter à un carnet de vaccination, c'est-à-dire un carnet qui contient le nom et les informations du titulaire, l'historique des vaccins passés et les prochains rappels à venir.

Contenu important du carnet

Plusieurs informations relatives à l'immeuble devraient figurer au sein d'un tel carnet d'entretien.

Parmi celles obligatoires, il devrait y avoir : l'adresse du bâtiment, l'identité du syndicat en exercice ainsi que les références des contrats d'assurance avec leurs dates d'échéance.

En ce qui concerne les travaux d'entretien, les différentes dates de réalisation devraient apparaître avec un descriptif, en plus de l'identité des entreprises qui les ont réalisés.

S'ajoutent les contrats d'entretien inhérents aux divers équipements techniques, les montants qui ont été payés, les factures en référence, etc.

Aussi, il devrait comporter un programme et un échéancier pluriannuels des travaux à effectuer, le tout, ayant été décidé en assemblée.

Ce document devrait être mis à jour et accessible aux membres du syndicat de copropriété. Il devrait être suffisamment détaillé et clair pour être également consulté par d'éventuels acheteurs.

Afin de bonifier le contenu de ce registre, une consultation auprès d'un spécialiste en bâtiment permettra d'établir un programme de travaux spécifiques dans les prochaines années et d'en déterminer les échéanciers. Pour ce faire, il faut réaliser une inspection consciencieuse et complète afin de statuer quel est l'état des composantes, afin d'anticiper leur évolution au fil du temps. Une mise à jour de ces informations est donc essentielle à cet égard, car des items pourraient mieux performer que d'autres. Conséquemment, leur échéancier projeté pourrait ainsi évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de leur condition. De plus, le coût des interventions et travaux change dans le temps et doit être ajusté.

L'inspection et l'établissement de l'échéancier des travaux sont tout aussi importants pour un très petit syndicat de copropriété que pour une bâtisse de grande envergure. Ce type de mandat est généralement fait par un professionnel en bâtiment dans une offre globale qui inclut l'inspection des composantes (rapport d'état d'immeuble), le plan d'entretien et l'étude pour le fonds de prévoyance.

N'hésitez surtout pas à planifier ce type de démarche si cela n'a jamais été fait par votre syndicat, ou de prévoir mettre à jour celui existant s'il date de plus de cinq ans. ○



AUTOMATISEZ LA PERCEPTION DE VOS FRAIS DE CONDO

SIMPLE . RAPIDE . EFFICACE

3 mois gratuits pour les membres de Condo Marketing

CODE : CMKG2019

Inscrivez-vous!

WWW.OTONOMSOLUTION.COM

Pour en finir avec les dégâts d'eau



Par Gilles Fréchette
Président de Sécurité AquaDétect

Les dégâts d'eau sont sans contredit le fléau numéro 1 des immeubles en copropriété. Leurs conseils d'administration sont de plus en plus nombreux à être proactifs en prenant soin de se doter d'un système de détection et de prévention des dégâts d'eau. Un de mes clients, qui est président du Syndicat de copropriété du 10 des Émeraudes à Repentigny, témoigne ici de son expérience liée à l'installation de tels systèmes dans un immeuble de 15 étages comprenant 124 logements.

Assez, c'est assez !

« Dans les trois premières années où j'ai été président du syndicat de copropriété, 23 de nos unités de condos ont été endommagés par l'eau et souvent de façon majeure, c'est-à-dire que deux ou trois logements étaient touchés. À un moment donné, j'étais exaspéré... et je n'étais pas le seul : notre assureur nous a informés que notre franchise aller grimper à 50 000 \$! Nous avons heureusement pu trouver un nouvel assureur, mais celui-ci acceptait de nous prendre à une condition : nous devons mettre en place des moyens de prévention. Nous avons donc commencé par changer les speedways en plastique des logements. Or, peu de temps après, un dégât est survenu au onzième ! Avant que nous arrivions à fermer l'eau, celle-ci s'était infiltrée partout et avait endommagé six condos, sur des étages différents. C'est là que j'ai vécu ce que j'appelle le 'coup de Jarnac'. Je me suis dit 'assez, c'est assez !' et j'ai décidé de chercher une véritable solution. »

Un travail de missionnaire

« Personnellement, j'aime bien les innovations techniques — tellement qu'on m'appelle 'monsieur Gadgeteux' ! J'ai donc sollicité une demi-douzaine de fournisseurs de systèmes de prévention



Photo : 10-rue-des-Emeraudes

de dégâts d'eau. Cependant, les autres copropriétaires à qui je parlais de ces diverses solutions étaient parfois réfractaires. Il fallait donc trouver des arguments pour les convaincre de leur pertinence. Je suis donc parvenu à démontrer que, en faisant installer un système de détection et de prévention de dégâts d'eau doté des dernières technologies, nous allions non seulement éviter de payer une surprime d'assurance, mais aussi donner une valeur ajoutée à nos propriétés. J'ai aussi fait valoir que la vie en condo, c'est une vie en communauté. Chacun doit non seulement se protéger contre les dégâts d'eau mais aussi s'assurer de ne pas en faire subir à ses voisins. Nous avons une responsabilité les uns envers les autres !

En fin de compte, comme les chiffres ne mentent pas, c'est ce qui a convaincu les plus sceptiques. Si nous optons pour le statu quo, non seulement nous étions contraints de payer une franchise plus élevée de plusieurs dizaines de milliers de dollars, mais nous nous exposions à l'obligation d'exiger de tous les copropriétaires une cotisation spéciale advenant un dégât. Or, notre historique ne laissait aucun doute : il ne s'est pas passé une année sans que nous en subissions deux ou trois ! Le contraire du statu quo, c'était d'investir dans une protection qui, en plus de nous faire économiser, nous épargnerait quantité de soucis. Parce qu'un dégât d'eau, ça veut aussi dire que les occupants touchés vont devoir vivre hors de chez eux durant des semaines, que des menuisiers vont se promener partout dans le bâtiment, avec le bruit et la poussière que cela entraîne. Et ça, c'est sans compter les chicanes avec les assureurs ! Depuis l'adoption de la loi 141 sur l'assurance de la copropriété, il incombe en effet au syndicat de copropriété d'établir la responsabilité d'un copropriétaire fautif et d'ensuite faire le nécessaire pour obtenir dédommagement de son assureur. Or, la Cour des petites créances n'accepte que les litiges de 15 000 \$ ou moins ; au-delà, c'est une

toute autre histoire, et on risque de perdre gros en frais d'avocat !

Bref, j'ai pu établir que, pour un investissement d'à peu près 0,75 \$ par jour, nous allions pouvoir dormir sur nos deux oreilles... C'était clair dans mon esprit : il fallait que le projet soit adopté à notre assemblée générale !

Finalement, lorsque nous avons présenté le tout en AGA qui a été accueilli favorablement par 87,6 % des voix.»

Merci, merci !

« Maintenant que l'installation est faite, je rencontre régulièrement d'autres copropriétaires qui me disent : 'C'est la plus belle affaire qu'on a faite !' Récemment, un occupant m'a raconté que son système a détecté une petite fuite sous son évier, un endroit qu'il n'inspecte jamais... Évidemment ! Qui se met à quatre pattes pour regarder sous son évier ? Peu de temps après, le tuyau en plastique derrière le lave-vaisselle d'au moins deux copropriétaires s'est fissuré ! Le système Nowa 360 a fermé la valve d'eau, et ça s'est terminé là ! En fait, je peux vous dire que je n'ai eu aucun commentaire négatif des 124 copropriétaires de notre immeuble depuis l'installation. Au contraire, c'est rendu un point d'orgueil que de dire que nous sommes les seuls dans Repentigny à avoir un aussi bon système ! Selon les rapports générés par le système, au moins 15 fuites ont été détectées et stoppées depuis l'installation. Mais nous n'avons eu aucun dégât, même mineur ! Je suis vraiment content de notre choix ! »

Je remercie monsieur Isabelle d'avoir fait part de son expérience, car son témoignage sera sûrement utile à d'autres syndicats de copropriété qui considèrent se doter de tels systèmes. Il est vrai que la conclusion d'une entente d'installation peut nécessiter plusieurs mois, mais un projet bien expliqué finit toujours par susciter l'adhésion.

Les conseils de Michel Isabelle

1. Dressez un relevé des dégâts d'eau survenus depuis trois à cinq ans.
2. Invitez ensuite le représentant de la compagnie à faire lui-même la présentation de son produit devant les membres du C.A.
3. Avant de présenter une proposition à l'ensemble des copropriétaires, assurez-vous de la solidarité de tous les membres du C.A.
4. Dites-vous qu'il peut falloir jusqu'à un an pour rallier tout votre monde. Chaque fois qu'il survient un dégât d'eau, rappelez à l'entourage qu'un système aurait pu l'empêcher !
5. Alimentez votre persévérance en vous disant que vous aurez bientôt la paix d'esprit ! ○

Votre univers

mon peintre

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

monpeintre.ca
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



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

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs :

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

**Demandez votre estimation
gratuite !**

514 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net



**VITRO—
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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

La collecte des frais de condo, un mange-temps devenu évitable !

Par l'équipe Otonom Solution

En tant que gestionnaire ou syndicat autogéré, vous avez sûrement déjà fait face à une collecte difficile des frais de condo. Chèques sans fonds, comptes bancaires fermés, argent comptant non remis et virements à vos diverses banques pour faire vos dépôts, ne sont que quelques-uns des défis auxquels vous devez faire face. Devez-vous vraiment répéter ce parcours du combattant mois après mois ?

La nouvelle année 2020 est peut-être le moment idéal d'instaurer un nouveau mode de paiement fiable et actuel, dont vous aurez le contrôle et qui vous apportera stabilité..

Les divers moyens de paiement

Par le passé, seuls les chèques et l'argent comptant étaient les moyens de paiement possibles. Avec l'ère des technologies, le virement bancaire ou virement interac ainsi que le prélèvement préautorisé sont maintenant des méthodes de paiement possibles. Mais qu'en est-il vraiment de toutes ces méthodes ?

Le mode de paiement par argent comptant, bien que vous garantissant un accès immédiat à vos sommes, reste peu fiable, vous laissant à la merci du bon vouloir de votre copropriétaire de vous payer en temps. De plus, cette méthode n'offre pas de traçabilité des sommes reçues.

Les chèques quant à eux sont plus fiables et offrent une meilleure traçabilité pour votre comptabilité. Certains de vos locataires arriveront à vous donner les douze chèques d'un coup, mais d'autres le feront au compte-goutte ou bien n'en auront tout simplement pas sous la main. Par la suite, vous devrez en faire la gestion et les dépôts. Si vous êtes gestionnaire et gérez plusieurs immeubles liés à plusieurs banques, vous devrez refaire l'exercice pour chacune d'entre elles, afin de faire les dépôts au bon endroit. En cas d'insuffisance de fonds



ou de changement de compte bancaire par votre copropriétaire, vous devrez de nouveau courir après des chèques afin de vous faire payer.

Les virements bancaires ou interac peuvent représenter une alternative intéressante pour des propriétaires de petits immeubles locatifs ou la copropriété. Ils sont rapides et vous bénéficient de l'argent immédiatement. Par contre, ce mode de paiement est initié par votre copropriétaire et vous n'avez pas de contrôle sur le moment où il décidera de vous payer, ce qui peut être fâcheux. De plus, ce type de virement peut requérir l'utilisation de questions secrètes avec réponses. Pour une ou deux portes, ça peut être jouable facilement, mais pour les copropriétés gérées par des bénévoles ou de plus gros parcs immobiliers, cela devient complexe. Qui veut devoir jongler avec des dizaines de courriels, questions et réponses à déposer dans les bons comptes bancaires ?

Le paiement automatisé des frais de condo : une alternative éprouvée !

Le paiement préautorisé est de plus en plus populaire. Il offre à la fois rapidité, traçabilité et convivialité. Ce mode de paiement vous offre le plein contrôle de la réception de vos frais de condo. Plus besoin de courir après les chèques, ni d'aller à la banque. Votre copropriétaire a manqué de fonds? Vous reprenez ses frais de condo d'un simple clic. Même chose si vos copropriétaires changent de banque. Quelques clics et c'est réglé. Mais en encore?

Une solution spécialisée innovante pour recevoir vos frais de condo

Pour les gestionnaires.

Otonom solution, une solution de paiement multi-institutions bancaires depuis plus de 10 ans déjà, a développé un système de banque universelle pour les gestionnaires immobiliers qui vous permet de collecter tous vos frais de condo en un seul endroit et de les déposer dans plusieurs comptes bancaires situés dans autant d'institutions financières que vous le désirez. Cette solution est parfaite pour vos projets d'expansion avec vos différents syndicats de copropriétés. Vous pourrez ainsi négocier sans vous imposer le stress de devoir leur demander de se conformer à votre banque. Toutes les banques sont acceptées et vous pouvez tous gérer à partir de votre compte. Intéressant n'est-ce pas?

En plus de vous offrir le multi-banques et 10 solutions d'efficacité additionnelles, ce service vous offre la convivialité d'envoyer vos transactions avec ou sans logiciel de gestion. Par ailleurs le logiciel condo manager est parmi les logiciels qui offrent une connectivité avec otonom solution. Aucune banque ne peut vous offrir un tel lien. Quelques clics et vos transactions sont envoyées. L'utilisation d'un logiciel de gestion vous offre également la possibilité de faire des paiements fournisseurs électroniques. Avec otonom solution, payer ses fournisseurs est devenu un jeu d'enfant. Que vous soyez le seul signataire ou que vous ayez besoin de deux signataires.

Pour les syndicats autogérés

Nul besoin d'avoir un logiciel car otonom a développé un accès allégé en ligne, gérable de partout dans le monde afin de vous permettre en un clic et en moins d'une minute pas mois, de déposer vos sommes dues dans le compte du syndicat.

Votre temps est précieux

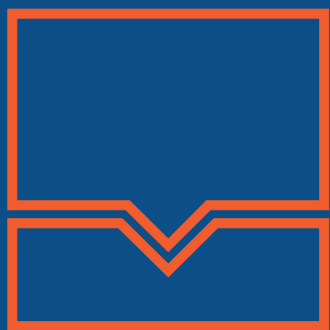
Votre temps est précieux et peut être mieux utilisé. Plutôt que gérer des tâches sans valeur ajoutée comme perdre du temps avec la réception de vos paiements, vous pourriez l'utiliser pour augmenter votre qualité de vie avec plus de temps personnel. Pour la simplicité d'une solution qui vous comprend, optez pour otonom solution. ○

www.otonomsolution.com

LES REGISTRES COPRO

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

5266 boul Saint-Laurent, Montréal
438 394-6151 | copro.ca



soconex

*Le hightech de
la réparation de béton*



Réfection de béton

Injection de coulis et de résines

Imperméabilisation et protection
du béton à base de polymère

Renforcement de structure

Inhibiteur de corrosion MFP

Intervention à contraintes élevées

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

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

EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

Entretien des tapis (partie 3 de 4)



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Voici le 3^e volume d'une série de 4 portant sur l'entretien des tapis. Ce 3^e article se veut plus descriptif. Vous trouverez donc peu de texte puisque ces descriptifs font référence à des termes utilisés pour décrire des produits, solutions de nettoyage et termes techniques utilisés avec l'entretien des surfaces en tapis.

TERMINOLOGIE DE L'ENTRETIEN DE TAPIS

Améliore la performance, spécialement contre les saletés et les taches.

SILICE / ALUMINE

- Retardateur de saleté sèche.

S'enlève avec un aspirateur.

COLORANT ACIDE

- Retardateur de saleté sèche.
- Répulsif à colorant acide.
- Répulsif de taches huileuses.
- Disparaît à l'usure.

S'enlève avec des produits alcalins, des produits chargés positivement et plusieurs désinfectants.

SILICON

- Répulsif de saleté, humide/liquide.

S'enlève avec un solvant.

COMPOSÉS FLUORÉS

- Retardateurs de saleté sèche.
- Répulsifs de taches huileuses.
- Repoussent certaines taches humides.
- Disparaissent à l'usure.

S'enlèvent avec dissolvants secs.

RETARDATEUR DE SALETÉ

Fait pour remplir les imperfections et les irrégularités sur la surface des fibres, prévient l'incrustation de saleté et facilite l'usage de l'aspirateur.

RÉPULSIF À TACHES

Repousse les saletés à base d'eau et peut être suspendu dans les solutions humides ou sèches.

APPRENDRE À CONNAÎTRE VOS PRODUITS DE NETTOYAGE

Le jargon technique

PRÉCONDITIONNEUR

Un détergent appliqué avant le nettoyage en laissant tremper pour faciliter le retrait des saletés.

BUILDER _ ADJUVANT

Un additif utilisé pour améliorer l'efficacité des détergents, ajouter de l'alcalinité, empêcher les saletés de se déposer durant le nettoyage et émulsif à huile/graisse.

BUFFER _ NEUTRALISANT

Un additif ajouté pour neutraliser les acides et produits basiques pour maintenir le pH de départ quand un acide ou un produit alcalin est ajouté.

AGENT PERMÉABLE

Un additif qui réduit la tension de surface de l'eau et qui déplace l'air dans les fibres pour en faciliter la pénétration.

DÉTERGENT LÉGER

Un détergent simple, sans additif / adjuvant.

ANTIMOUSSE

Un additif qui élimine la formation de mousse durant le nettoyage. Un ingrédient qui provoque une réaction / activité.

AGENT

Un ingrédient qui provoque une réaction / activité.

DÉTERGENT

Un agent de nettoyage comprenant toutes les composantes telles : surfactant, émulsif, adjuvant.

SURFACTANT

Diminutif d'agent de surface, un détergent qui réduit la tension de surface d'un liquide pour uniformiser la dispersion de la solution de nettoyage. Améliore le nettoyage.

DÉTERGENT DE RINÇAGE

Un agent de rinçage qui réduit la présence de détergent.

SOLVANT

Toute solution qui dissout d'autres substances.

SOLVANT SEC

Une solution liquide sans eau qui dissout les taches huileuses.

ÉMULSIFICATION

Processus créant une émulsion, séparant les liquides des matières sèches.

SOLUTION

Un mélange de 2 ou plusieurs substances qui peuvent se séparer en séchant.

SOLUBLE

Une substance pouvant se dissoudre dans une autre.

INSOLUBLE

Une substance ne pouvant se dissoudre, peu importe dans quelle solution.





CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

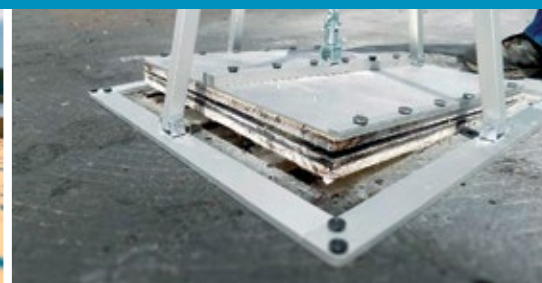
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE

PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE

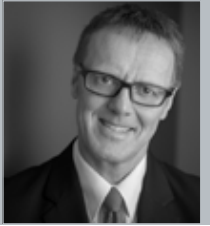
THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION

INSPECTION DE TOITURES



Mario Rochefort • 819 995-5559
www.consultoit.ca • info@consultoit.ca

L'avantage cordes !



Par Guy-Michel Lanthier, ing.
Vertika Inc.
Entreprise spécialisée en travaux en hauteur

Savez-vous que les travaux en appuis sur cordes sont présents au Québec depuis près de 20 ans? Savez-vous ce qu'il est possible de faire avec ce mode d'accès? Malgré le nombre d'années, le métier demeure méconnu d'une grande partie des gestionnaires et administrateurs d'unités de condominium. Pourtant, la réalisation de travaux en accès sur cordes permet souvent de substantielles économies de temps et d'argent.

Dans le secteur immobilier, plusieurs pensent que les travaux en accès sur cordes se limitent à l'inspection des façades. Quelques-uns savent qu'il est possible de faire des travaux de calfeutrage avec cette technique de travail. Croiriez-vous que plusieurs sont surpris lorsque je leur dis qu'on fait régulièrement des travaux de maçonnerie? Évidemment, on fait les ouvertures exploratoires lors de nos inspections de façades. On fait également le remplacement des joints de mortier dégradés. Une fissure de 8 à 10 rangs de briques entre le 10^e et 11^e étage? On répare cela en un rien de temps!

L'inspection de façades, le calfeutrage, la maçonnerie sont des interventions courantes en accès sur cordes. Comme bon gestionnaire toutefois, ne croyez pas que les interventions se limitent à ça si vous voulez économiser sur le budget d'entretien de vos bâtiments.

Dernièrement, un gestionnaire de condominium m'a contacté après avoir fait des démarches auprès de différents intervenants pour régler son problème. Une feuille de tôle sur le coin de l'appentis du 23^e étage flacotait au vent. C'est un couvreur qui lui a donné mon nom. La question était de savoir si nous pouvions intervenir le plus tôt possible. Le revêtement faisait près de dix pieds de long. On comprend que sa chute du 23^e étage pouvait avoir des conséquences possiblement fâcheuses.



Le gestionnaire avait un vidéo qu'il m'a fait parvenir par courriel. Après visionnement et en considérant la météo clémente pour la nuit, on a convenu qu'on pouvait repousser l'intervention de quelques heures sans mettre les passants en danger. Cela nous donnait le temps de constituer une équipe. C'est donc le lendemain matin que deux techniciens en accès sur cordes ont sécurisé le revêtement avec des vis autoforeuses. L'intervention s'est réalisée en un rien de temps, sans compromettre la sécurité de qui ce soit.

Que ce serait-il passé si le couvreur n'avait pas donné mon nom au gestionnaire de copropriété? Certes, il y aurait peut-être eu des travailleurs qui se seraient improvisés tant bien que mal afin de remédier à la situation, mais probablement au détriment de leur sécurité. En excluant les téméraires, on peut penser à une fermeture partielle de rue pour permettre la mobilisation d'une grue. Le transport de cette dernière,

son déploiement au site, l'installation du panier pour le travailleur, l'intervention sur le parement, la démobilisation, etc.

On peut imaginer le temps et le coût de l'intervention si une grue avait été nécessaire pour sécuriser le parement qui flaccotait au 23^e étage. Avec l'accès sur cordes, le tout s'est fait à une fraction du prix, sans inconvénient de temps ou d'espace occupé au sol.

Quelques semaines plus tôt, un gestionnaire de copropriété m'avait contacté pour me faire part qu'une Juliette était sur le point de tomber à l'unité du 6^e étage. Évidemment, un 6^e, ce n'est pas un 23^e. C'est accessible avec une nacelle. Le problème est que l'unité de condo concerné était du côté

opposé à la rue. Autrement dit, le lieu de l'intervention était inaccessible par nacelle sans endommager le terrain, sans parler des arbres, des fleurs, etc. L'accès sur cordes était donc encore une fois la solution au problème!

Voilà deux exemples qui donnent une tout autre perspective des travaux en accès sur cordes. Au-delà des inspections, calfeutrage, maçonnerie, réparation de béton, cette technique de travail est une solution à envisager plus souvent qu'on peut le croire. Vous avez une intervention en hauteur à faire sur l'un de vos bâtiments? L'accès vous semble difficile? Comme d'autres le font maintenant sur une base régulière, pourquoi ne pas envisager l'avantage cordes! ○



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 email: info@investgain.com

LK TOITURES

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

450 437-4118
LKTOITURES.COM

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

DES SERVICES
SUPÉRIEURS
DEPUIS
1997

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

MEUBLES
JML
WWW.JMLINC.COM

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



**REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT**



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

Conseil du jour : Comment inspecter votre toiture



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est très important de faire une inspection de votre toiture afin de déceler des problématiques futures. Alors voici quelques points très importants que vous devez faire lors d'une inspection visuelle.

TOITURES EN ASPHALTE ET GRAVIER

Il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que celle-ci soit étanche au niveau des jonctions. La majorité des infiltrations se produisent par les murs.



Ensuite, il très important de vérifier si votre toiture contient assez de gravier et si le gravier est uniforme sur la toiture.

Finalement, jetez un coup d'œil à votre membrane afin de ne pas apercevoir de fissures sur le dessus. Si vous apercevez des anomalies quelconques, appelez-nous immédiatement, il nous fera plaisir de vous aider.

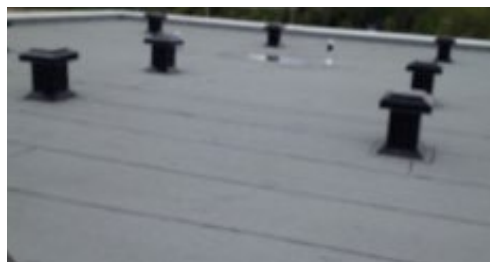
TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE

Les toitures en membrane Élastomère sont relativement faciles à inspecter.

En premier lieu, marchez sur la toiture afin de ne pas déceler des trous ou des fissures sur les membranes et vérifiez que les joints de membranes soient bien soudés (adhérés). Les plissements (crêtes) visibles à l'œil sont des signes inévitables que votre toiture doit être inspectée et réparée.



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



Pour les toitures en général, assurez-vous que les crépines de drain soient propres et libres de tous résidus. Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entre toit et éliminez les sources possibles de condensation. Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.

TOITURES EN BARDEAUX D'ASPHALTE

Vous vous demandez comment savoir si votre toiture a besoin de réparations? Voici quelques signes qui l'indiquent :



- Vos bardeaux sont ondulés, gondolés, courbés, gonflés, soulevés ou cassés. Si votre toiture ressemble à la photo ci-dessous, ne vous posez plus de question. Votre toiture est à refaire...;
- Vous observez des taches ou de la moisissure sur les fermes de toit ou au plafond; vous observez des infiltrations d'eau; de la mousse végétale pousse sur votre toit; il manque des bardeaux; les solins sont endommagés, rouillés ou absents; les bardeaux perdent leurs granules; des clous ressortent;

En plus de faire vérifier régulièrement l'état de votre toit, il est recommandé de vous assurer que vos gouttières et tuyaux de descente ne sont pas bouchés et de couper les branches qui touchent au toit.

Pour votre toiture, mieux vaut prévenir que guérir

Ne montez pas sur votre toiture de votre maison pour effectuer ces vérifications. Non seulement vous pourriez l'abîmer, vous risqueriez de tomber ou de vous blesser. Tentez d'effectuer autant que possible les observations à partir du sol ou d'une fenêtre d'un deuxième étage dans le cas où celle-ci permet de voir le toit. Pour une vérification plus approfondie de votre toiture, faites toujours appel à un professionnel couvreur. Celui-ci possède l'équipement de sécurité nécessaire et l'expérience pour effectuer ces vérifications. ○



L'expérience fait la différence.



14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3883
Sans frais 1 877 304-3660
www.toiturespme.com

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

POUR UNE
PELOUSE VERDOYANTE
ET EN SANTÉ,
ÇA PREND UN **PRO CERTIFIÉ !**

- ✓ PROGRAMME D'ENTRETIEN DE PELOUSE
- ✓ SOINS BÉNÉFIQUES
- ✓ SERVICES COMPLÉMENTAIRES
- ✓ PROGRAMME D'ENTRETIEN POUR ARBRES ET ARBUSTES
- ✓ APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
- ✓ 35 ANS D'EXPÉRIENCE

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE
SOUSSION RAPIDE



1 855-PROVERT

WWW.SERVICESPROVERT.CA

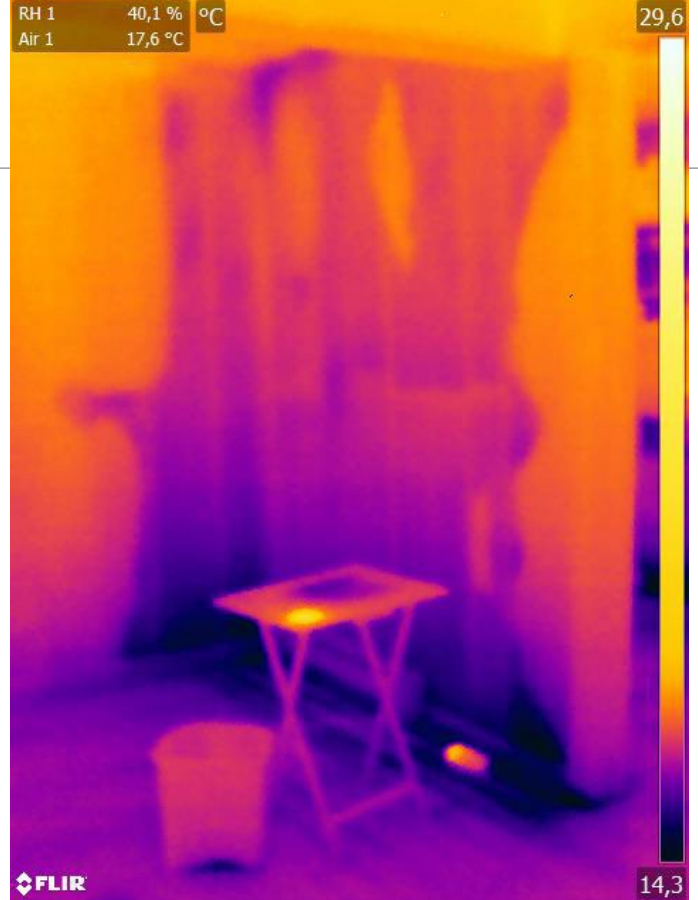
Problème d'infiltration ou de fuite d'eau dans votre unité de condo ? La thermographie infrarouge peut vous aider !



Par Éric Boulay, CMI
Thermo Drone Inspection

Vous croyez avoir des problèmes d'infiltration d'eau ou vous croyez que votre voisin d'au-dessus à un appareil de plomberie qui fuit dans votre unité? Vous n'avez surtout pas envie d'ouvrir les murs et les plafonds et vivre dans la poussière de plâtre inutilement afin de le vérifier. Et si des moisissures se développaient à votre insu! Misère. Je vous comprends. Mais que faire? Qui consulter ou à qui parler? Pas à votre assureur, vous ne voulez pas ouvrir un dossier de réclamation. Pas un entrepreneur, vous vous dites qu'il a intérêt à trouver des problèmes pour se dénicher un nouveau contrat. Surtout pas votre beau-frère qui connaît ça et qui ne charge pas cher! La solution : un THERMOGRAPHE.

Les dégâts d'eau représentent la première cause de sinistre en copropriété. Ils sont aussi de plus en plus coûteux, que ce soit pour les syndicats ou leurs assureurs. Au cours des dix dernières années, la proportion des dégâts d'eau a plus que doublé dans les immeubles en copropriété.



Les principales causes d'un tel constat sont la négligence des propriétaires, les mauvais entretiens, des constructions défectueuses et les conditions climatiques changeantes. Et comme un dégât d'eau affecte la plupart du temps les parties communes et privatives, il constitue fort certainement l'un des sinistres les plus complexes à gérer.

LA THERMOGRAPHIE EN QUELQUES MOTS

La thermographie est un procédé d'acquisition de données infrarouge à l'aide d'une caméra sans contact physique. C'est une méthode d'inspection non invasive et non destructive. Laissons toutefois la complexité de la science de côté et expliquons en quelques mots ce qu'est la thermographie et ce qu'elle détecte.

Imaginez-vous, dehors, par une froide journée d'hiver ensoleillée alors que vous vous tenez debout face au soleil et les yeux fermés. Quel bonheur et quel réconfort de ressentir toute cette chaleur vous réchauffer malgré le froid mordant. C'est ça, le rayonnement infrarouge. Tout corps ou objet terrestre ou céleste émet un rayonnement infrarouge. Vous ne les voyez pas, mais ils sont bien là. C'est cette énergie qui est captée par les capteurs des caméras thermiques. Une fois capté, un logiciel à l'intérieur de la caméra, à l'aide d'algorithmes mathématiques, transpose cette énergie non visible à l'œil nu en une image visible appelée un thermogramme.

Ce sont ces images qui nous permettent de « voir » ce que vous ne pouvez voir. C'est comme avoir deux paires d'yeux au lieu d'une.

LA THERMOGRAPHIE ET L'EAU – COMMENT PEUT-ELLE NOUS AIDER?

La caméra thermique permet de déterminer par différence de potentiel thermique les anomalies liées à l'eau. L'imageur thermique utilisé en thermographie permet l'analyse rapide et approfondie des bâtiments. Cet outil sert à identifier de façon précise les zones problématiques qui ne peuvent pas être repérées à l'œil nu. L'eau peut être plus facile à trouver lors de période d'évaporation.

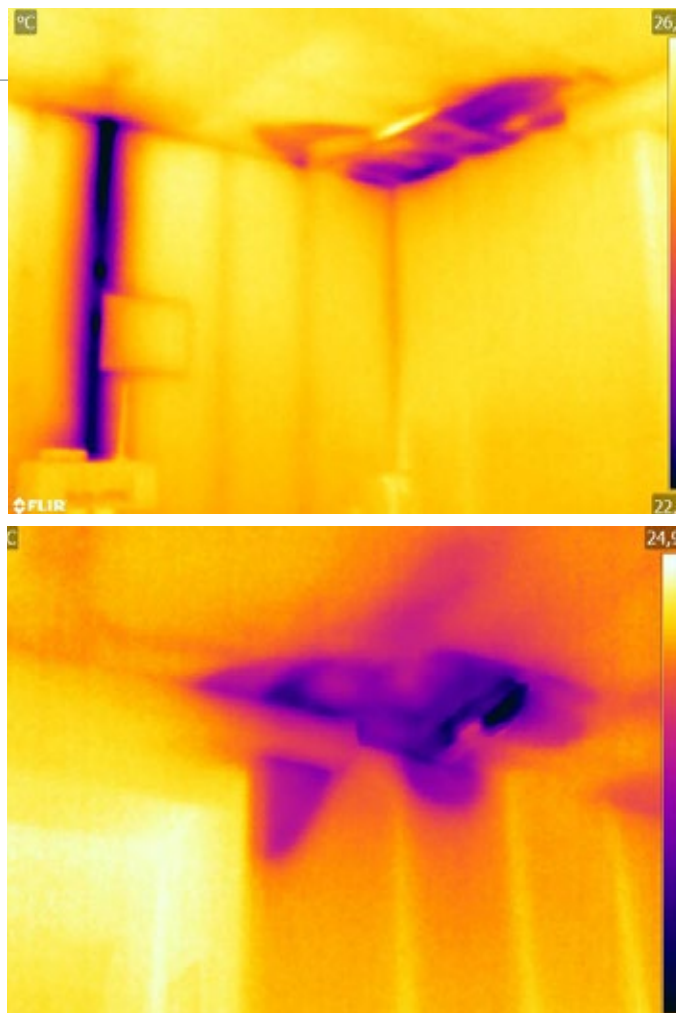
Mais attention, l'eau n'est pas visible en toute circonstance. D'ailleurs, aucune caméra thermique ne peut déceler toutes les anomalies ou déficiences en tout temps.

L'EAU DÉTECTABLE, OUI SUREMENT, MAIS PAS DANS N'IMPORTE QUELLE CONDITION

Il y a énormément de facteurs influençant la possibilité de détection de fuites. Il faut d'abord avoir des conditions psychométriques favorisant la détection d'eau dans les matériaux. Ensuite, la qualité et les spécifications techniques des caméras thermiques sont excessivement importantes. Les caméras haut de gamme possèdent une sensibilité thermique plus élevée, donc capable de détecter des différences de température moins importantes de l'ordre de 35 mk ou de 0.035oC. Ce facteur est d'autant plus important si l'inspection est conduite depuis l'extérieur. Malheureusement, beaucoup de caméras thermiques bas de gamme sont vendues sur le marché et le risque que des gens s'improvisent ou comprennent mal les limitations de leur caméra est bien réel. Lorsque les conditions de détection sont marginales, seul un thermographe expérimenté possédant une excellente caméra pourra réussir à mettre en lumière les zones affectées par l'humidité ou l'eau. Dans le cas contraire, elle peut très bien passer sous votre nez et ne pas à apparaître sur les thermogrammes. Une fois les anomalies thermiques décelées, le thermographe confirmera la présence d'humidité dans les matériaux avec l'aide d'humidimètre à impédance ou au moyen de sondes. Tenez-vous loin des iPhones qui prétendent avoir des options thermiques.

À QUI CONFIER LA TÂCHE?

Posséder une caméra thermique ne fait pas des propriétaires



de caméra des thermographes. Tout comme posséder une scie mécanique ne rend pas les gens capables d'abattre un chêne de 24" dans leurs cours arrière. De là la nécessité de faire affaire avec des gens qualifiés.

Les thermographes professionnels sont accrédités selon les recommandations (ASNT-TC-1A) de l'American Society for Nondestructive Testing (ASNT). Ceux-ci doivent suivre les différentes normes émises par l'American Society for Testing and Materials (ASTM) ainsi que les différentes sections du Devis Directeur National canadien (DDN) en ce qui concerne les inspections thermographiques du bâtiment.

Pour la détection de fuites et la production d'un rapport écrit complet avec prises de mesures de température, un thermographe certifié niveau II est nécessaire.

Vous croyez être aux prises avec des problèmes d'eau ou d'infiltration, laissez la thermographie vous démontrer son plein potentiel. Une paire d'yeux c'est bien, mais deux paires c'est bien mieux. ○



AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

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



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

Solution de mise à niveau « **Energie Star** » pour les problèmes de buée de vos fenêtres !



Par Jocelyn Bédard,
Groupe Fenestra

Il est désormais possible de transformer vos fenêtres et portes-patio à doubles verres simples en système à verre triple. Cette nouvelle approche consiste à insérer de nouveaux verres thermos dans la partie extérieure de vos fenêtres. En ajoutant ainsi un verre double avec Argon et pellicule Low-E et en effectuant la remise à niveau du système de coupe froid, vous obtiendrez les performances d'une fenêtre neuve à haut rendement tout en conservant votre fenêtre actuelle.

En transformant ainsi vos fenêtres actuelles en fenêtre à équivalence « Energie Star », vous augmenterez le point de rosée ce qui minimisera les problèmes de condensation que nous retrouvons souvent dans les systèmes de fenêtre actuels. La simplicité de l'opération reste la même que pour le reconditionnement. En une seule opération, les techniciens rempla-

ceront le verre simple extérieur par un verre thermos, tout en effectuant le reconditionnement complet de la fenêtre.

Voici quelques éléments concernant l'insertion de verres doubles thermos à la place des verres simples extérieurs :

- amélioration du confort général
- amélioration de l'efficacité thermique des fenêtres grâce aux verres doubles
- amélioration du confort acoustique

C'est la technique parfaite pour une amélioration rapide du confort sans les inconvénients et la lourdeur d'un chantier de démolition et de reconstruction dans des condos occupés.

Pour une idée du coût, il faut compter aux environs de 850 \$ pour les fenêtres et de 1850 \$ pour les portes-patio (avant taxes). ○



PROJET DE LOI 122

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

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



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

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

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



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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

Dumoulin & Associés offre également des services de :

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



DUMOULIN & ASSOCIÉS

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

dumoulinetassocies.com

RBQ: 2521-4800-24

L'entretien de vos façades, un investissement payant !



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

Nous l'entendons à répétition dans notre quotidien, l'entretien est la clé pour préserver l'intégrité des choses auxquels vous tenez. Qu'il soit question de votre voiture ou de toutes autres choses dont vous voulez en prolonger la durée de vie, vous ferez tout le nécessaire et investirez les sommes requises pour le faire.

Prenons l'entretien des façades de votre immeuble comme exemple. Les façades en maçonnerie possèdent un grand avantage : elles ont une durée de vie supérieure à l'ensemble des revêtements qui habillent les immeubles de notre environnement bâti. Par contre, la maçonnerie a aussi ses petits caprices. Pour qu'elle dure longtemps, elle doit aussi être entretenue.

Il est primordial de procéder à une inspection visuelle de vos façades sur une base régulière. Vous pouvez faire appel à un entrepreneur, ou mieux encore, à un consultant expert en enveloppe de bâtiment. Le consultant fera l'inspection en faisant un relevé exhaustif de tous les défauts, et pourra du même coup en faire l'attestation sécuritaire telle qu'exigée par la Régie du bâtiment du Québec, relativement à la loi 122. Cette inspection identifiera donc les zones ou items à entretenir afin de prolonger l'intégrité du parement. Les interventions habituellement rencontrées sont : le rejointoiement du mortier, le remplacement des joints de calfeutrage, le remplacement de briques ou pierres fissurées ou encore le remplacement de quelques linteaux libres ou structuraux corrodés. Procéder rapidement aux correctifs relevés lors de l'inspection permet d'éviter la détérioration graduelle de la maçonnerie et ainsi éviter des travaux oné-



reux tels que le remplacement partiel ou complet de portions de mur de brique ou de pierre.

Enfin, comme gestionnaire, vous devez voir à l'entretien de vos façades afin de vous permettre de planifier les sommes à investir sur un horizon d'au moins 5 années. Une saine gestion de l'entretien de vos façades est un investissement payant ! ○

**FINANCEMENT
DISPONIBLE**

RÉNOVATION & MISE AUX NORMES

DARGIS
DEPUIS 1965



DÉCONTAMINATION

**APRÈS-SINISTRE
& NETTOYAGE**



Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773
www.groupedargis.com

Simon et son plancher acoustique

Par Julie Leduc
AcoustiTECH

Simon gagne sa vie comme Développeur immobilier. Il travaille présentement sur un nouveau bâtiment à structure d'acier hybride. Le projet avance et il a confiance qu'il se terminera dans les délais voulus. Simon a une base de connaissances sur l'indice d'isolement au bruit d'impact en acoustique du bâtiment et a développé une « recette gagnante » au fil du temps. Un de ses représentants habituels en revêtement de sol lui mentionne cependant qu'il a maintenant la distribution d'un nouveau type de plancher acoustique : Le LVT (Luxury Vinyl Tile). Selon le représentant, ce revêtement de sol est dit acoustique et lui confirme que le manufacturier a procédé à des tests acoustiques et qu'il offre une performance très intéressante. Le coût du revêtement suggéré étant bas, Simon décide de faire confiance à son représentant et d'essayer ce nouveau type de plancher. Tout va bien jusqu'à maintenant...

Le projet est livré dans les temps, Simon est ravi. Les premiers occupants prennent possession de leur nouveau domicile pour se rendre compte rapidement que leurs **voisins sont très bruyants**. Cela fait deux mois que les premiers propriétaires sont entrés et Simon a déjà reçu des **dizaines de plaintes par rapport au bruit**. Il décide de retenir les services d'un ingénieur en acoustique qui procède à des tests



in situ. L'expert en acoustique lui confirme que son système de plancher présente un faible rendement acoustique. Simon devra arracher les planchers neufs et les remplacer par un système plus performant.

*Les situations comme celle décrite ci-dessus sont très fréquentes dans le marché. Malheureusement, il est souvent difficile de dissocier la part de vérité d'une stratégie marketing parfois douteuse. Les revêtements de LVT possèdent en effet une **certaine résilience** mais celle-ci servira principalement à assurer que le revêtement ne subisse **pas de déformation permanente sous une contrainte** (patte de chaise, meuble, etc.) et non pas à offrir un rendement acoustique performant. Il est important d'avoir l'**avis d'un expert** avant de procéder à l'installation de tout type de revêtement de sol. Bref, si vous optez pour un plancher de vinyle (planches et tuiles), pensez à [intégrer une solution acoustique](#) conçue spécialement pour ce type de revêtement de sol ○*

De la glace sur le toit : votre bâtiment est-il à risque ?



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

C'est l'hiver, la journée est magnifique et vous en profitez pour effectuer des menus travaux sur la copropriété. Votre regard est attiré vers la toiture où le soleil brillant fait scintiller de mille feux les glaçons qui pendent à votre gouttière. Du coup, la féerie du moment laisse place au doute : le poids de toute cette masse glacée risque-t-il d'endommager la gouttière ? Un rapide coup d'œil à gauche et à droite vous révèle qu'aucun des bâtiments voisins ne semble aux prises avec un tel problème. Lisez ce qui suit sur le phénomène des barrages de glace et découvrez les causes derrière cette accumulation.

Bien présent, mais méconnu dans notre province froide, l'accumulation de glace sur la toiture survient lorsque la température du comble du grenier s'élève au-dessus du point de congélation. C'est à ce moment que la situation devient problématique. L'air dans le grenier se réchauffe et fait fondre la première couche de neige directement sur la couverture. Cette neige transformée en eau s'écoule jusqu'au débord du toit où, puisque cette section n'est généralement pas réchauffée, elle gèle de nouveau. La glace s'y accumule petit à petit, couche par couche, jusqu'à devenir une structure connue à juste titre sous l'appellation de barrage de glace. Lorsque rien n'est fait pour diminuer la température dans le grenier la neige continue de fondre, mais le barrage de glace empêche l'eau de s'évacuer correctement.

Toute cette eau en provenance de la fonte de la neige risque alors de pénétrer sous les bardeaux et de s'infiltrer à l'intérieur des murs. Elle peut y occasionner la formation de moisissures et porter atteinte à l'intégrité de la structure. Illustrons ces propos à l'aide d'un cas bien réel sur lequel nos experts ont été appelés à intervenir l'an dernier.



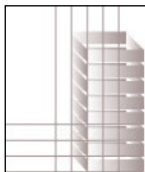
Le bâtiment, construit en 1975, présentait une toiture recouverte de bardeaux d'asphalte que les copropriétaires avaient fait refaire deux fois au cours des sept dernières années, car la glace qui s'y formait accélérât grandement sa dégradation. Voulant corriger la situation une fois pour toutes, ils décident de suivre les conseils d'une connaissance d'un des copropriétaires et font installer trois aérateurs de toiture en pensant que mieux ventiler le toit allait régler la situation. Malheureusement, plutôt que de régler le problème, cette modification l'a aggravé. Comment est-ce possible ? Et bien, les aérateurs ont pour effet d'aspirer l'air du comble vers l'extérieur. Cependant si le plafond de l'unité supérieure présente des ouvertures, l'air chaud de l'intérieur sera aspiré vers le grenier, ce qui aura pour effet d'y augmenter considérablement la température. Qui dit température plus élevée dans le grenier dit aussi fonte de la neige sur la toiture et ainsi de suite comme nous l'avons vu précédemment. Avec leurs instruments de diagnostic comme l'infiltromètre et la caméra thermographique, nos experts ont réussi à déterminer l'ampleur des exfiltrations d'air chaud en provenance de la partie habitable (évent de plomberie, luminaires encastrés, pourtour de la cheminée et même un haut de mur ouvert directement sur le comble). Mises côte à côte, elles totaliseraient une ouverture de près de trois pieds carrés ouverts sur le comble, soit l'équivalent d'une fenêtre ouverte à l'année !

Conséquences : des infiltrations d'eau importantes qui ont entraîné la prolifération de moisissures dans le comble et dans les murs extérieurs non seulement à l'étage, mais également au rez-de-chaussée.

Dans cet exemple, la problématique d'exfiltration d'air entre la partie habitable et le comble était considérable. Si ce n'avait pas été le cas, peut-être que l'amélioration de la ventilation dans le grenier aurait suffi pour régler la situation. Se fiant aux recommandations de nos experts, les copropriétaires ont isolé le comble à l'aide d'uréthane giclé qui agit en tant que système pare-air tout en permettant d'éliminer les fuites provenant de la partie habitable.

Les causes possibles derrière les barrages de glaces sont nombreuses

Les causes possibles derrière les barrages de glaces sont nombreuses; exfiltrations importantes d'air chaud vers le grenier, configuration du toit, ensoleillement, manque d'isolant, une mauvaise évacuation des ventilateurs mécaniques ou une ventilation inadéquate. Chaque situation est unique et des copropriétaires consciencieux devraient toujours faire appel à un expert avant d'entreprendre des travaux. Ce dernier est en mesure d'identifier la source du problème, de poser un diagnostic clair et de proposer les solutions appropriées. Peu importe la nature du problème, l'avis de l'expert permet aux gestionnaires ou aux copropriétaires d'investir leur argent dans les bons travaux et de régler le problème du premier coup. ○



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Le Couédic, ing.
Président

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

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

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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

NIVOEX

Expert en bâtiment

Spécialiste en copropriété

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

CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

WWW.NIVOEX.COM

INFO@NIVOEX.COM



DES CONSEILS
SUR MESURE



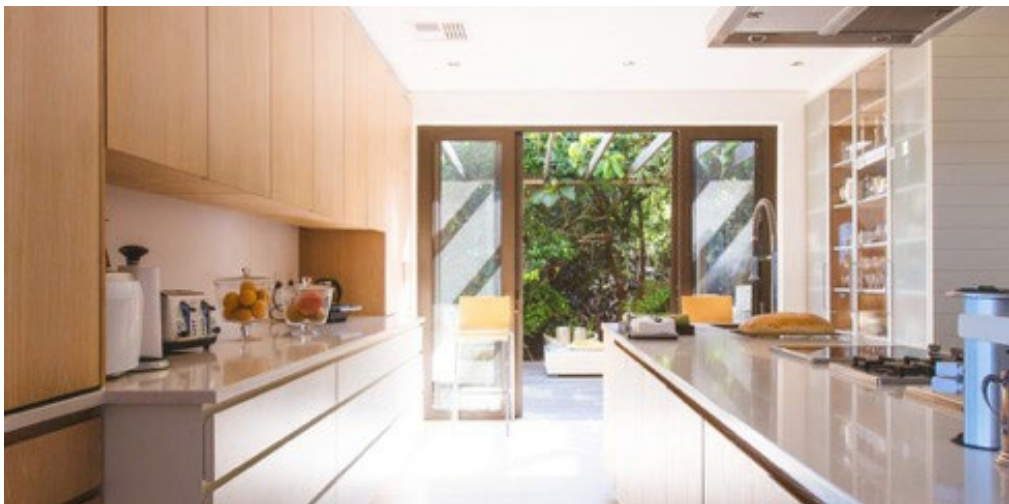
JESSICA B. GALARNEAU
Chargée de projets - Inspectrice

Five ecological Renovations Adding Value to Your Home



By Paul Rosa
Vice President
Sketch Nanotechnologies

Over the past few years, the impact of climate change is only continuing to rise. It affects our daily lives and imposes a change in behaviour for many industries. Therefore, we have to adapt and make sure we come up with more sustainable ways to live.



Some of the most affected sectors are undoubtedly the real estate and construction industries, and with reason. People are now more aware than ever and want to become more responsible consumers. But to get there, one can start at home and while improving their personal space on a daily basis.

Many buyers and tenants are therefore looking for green buildings – places that will have the least impact on the environment. Here are some examples of renovations you should consider if you are trying to target this audience.

1 : Avoid floating floors

Although they are an attractive option since they are easy to install and are often price competitive, floating floors are made with volatile organic compounds and are not durable. Moreover, it is impossible to recycle them when the time to replace them comes.

2 : Go for eco-friendly faucets and bath accessories

Whether in the kitchen or the bathroom, wasting water is one of the most difficult things to avoid in a home. However, there are easy-to-find products that can help you save water. For example, a toilet using only 6 liters of water or less per flush, a small or medium-sized bath, and hydro-aerators and aerators for faucets. Also avoid multiple-head showers, even if they bring a lot of comfort to your bathroom, they consume a lot of water!

3 : Avoid tropical wood

Although aesthetically appealing and generally very solid, tropical timber contributes significantly to deforestation and this industry generates major negative impact on biodiversity.

With its transport, the ecological footprint left behind is massive. If you are looking for a similar type of wood, there are several ways to recreate its appearance, especially with natural hues.

4 : Choose a thermal coating for windows

Another difficult factor to manage when it comes to avoiding energy loss; a building's interior temperature stabilization. Whether with air conditioning in summer or with heating in winter, households lose considerable amounts of energy and money to maintain a comfortable interior temperature. By applying a thermal nano-coating on your windows, like the SketchNanoGard, a barrier is created. Therefore, the heat escaping in winter is diminished, while the warming effect of the rays on the glass is greatly reduced in summer, cutting down the heat accumulations in your rooms. On top of this, the coating let's the maximum of natural light penetrate through your windows. Result: less energy use, lowered energy bills and more comfort, without affecting your view!

5 : Avoid oil painting

People wanting to sell their home will often repaint the walls to refresh the look of its interior decor. However, the use of oil-based paint is strongly discouraged. From the its production stage, oil painting emits a significant amount of pollutants. It uses a good dose of gray energy and is not biodegradable.

There are many ways to make a home or building greener. Whether it's for living, working, or reselling, there's every reason to do it. From our end, we are sure that this is a smart investment, both for your wallet and for the planet! ○



COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

175\$

PAR MOIS

POURQUOI CHOISIR MAÎTRE COMPACTEUR !

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



MODÈLE MC-ST-.25DF

*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie
du bâtiment

Québec

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



NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

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

AUTRES SERVICES

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

**CONTACTEZ-NOUS
DÈS AUJOURD'HUI**

**450 623 9323
1 800 771 0700**

maîtrecompacteur.ca

Carpet Care Key Terms (Volume 3 of 4)



By François Carmichael
Jan-Pro of Quebec

Here is the 3rd volume of a series of 4 on carpet care. This third article is more descriptive. You will therefore find little text since these descriptions refer to terms used to describe products, cleaning solutions and technical terms used with the maintenance of carpet surfaces.

CARPET CARE TERMINOLOGY

Enhance carpet performance especially against soils and stains.

COLLOIDAL SILICA /ALUMINA

- Dry soil retardant

Removed with vacuuming.

ACID DYE BLOCKER

- Dry soil retardant
- Acid dye repellent
- Oily stain repellent
- Removed with wear

Removed with high-alkaline products, cationic-charged products, and many disinfectants.

SILICON

- Wet stain repellent

Removed with dry solvent.

FLUORO- CHEMICAL

- Dry soil retardant
- Oily stain repellent
- Repels some wet stains
- Removed with wear

Removed with dry solvents.

SOIL RETARDANT

Designed to fill cracks, crevices and irregularities on fiber surface to prevent embedding of soil and ease vacuum removal of soil.

STAIN REPELLENT

Repels water-based staining materials and can be suspended in wet or dry solutions.

GETTING TO KNOW YOUR CHEMICALS

BUZZWORDS

PRECONDITIONER

A (usually) built detergent applied prior to cleaning and allowed dwell time for better soil removal.

BUILDER

An additive used to enhance cleaning efficiency of detergent, supply alkalinity, prevent soils from redepositing during cleaning and emulsifying oil/grease.

BUFFER

An additive used to neutralize acids and bases in a solution to maintain the original pH when an acid or alkali is added.

WETTING AGENT

An additive used to reduce water's surface tension to displace air in fabric for better penetration.

UNBUILT DETERGENT

A simple detergent with few additives.

DEFOAMER

An additive used to suppress foam formation during cleaning.

AGENT

An ingredient (cleaning agent) that causes activity (cleaning) to happen.

DETERGENT

A cleaning agent comprised of all components like surfactants, emulsifiers, builders, etc.

SURFACTANT

Short for "surface active agent;" a detergent that reduces the surface tension of liquid (i.e., water) to allow an even spread of cleaning solution for better cleaning.

RINSE DETERGENT

A cleaning agent that causes activity (cleaning) to happen, with properties similar to a preconditioner.

SOLVENT

Any liquid medium that dissolves other substances into its own state.

DRY SOLVENT

A non-water liquid solution for dissolving oily soils.

EMULSIFICATION

Process of creating an emulsion, one liquid (i.e. dry) into another (i.e. wet).

SOLUTION

A mixture of two or more substances, which can separate when dry.

SOLUBLE

A substance that can be dissolved into another substance.

INSOLUBLE

A substance that will not dissolve in any liquid medium.



Service d'entretien

Pro Prêt
Depuis 1988



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

Service de remplacement de personnel

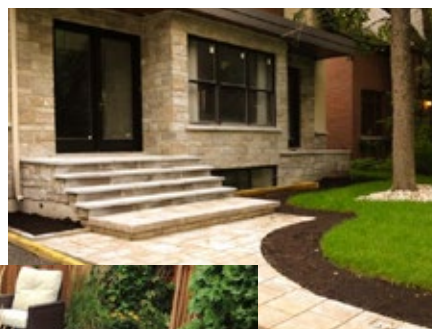
- Préposé à l'entretien ménager
- Préposé à l'accueil
 - Concierge
 - Voiturier

À votre disposition!

www.propret.org • 514-279-3627




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

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 !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



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

uniCondo Montréal

125, 21^e avenue,
Lachine (Québec)
H8S 3T6



Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 pierrebc@gestioncyj.ca

uniCondo Montréal

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



Glen Gagné
514 919-3506 glen@gestion-imhotep.ca

uniCondo Montréal

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



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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



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

uniCondo Montréal
670 Boulevard Lavigerie
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2



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

uniCondo Montréal
950 rue Michelin
Laval (Québec)
H7L 5C1



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal
920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

uniCondo Montréal
1966 avenue Laurier Est
Montréal (Québec)
H2H 1B6

**IMMEUBLES
SHIBATA INC.**

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

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



Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

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



Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



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

uniCondo Montréal

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



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

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 1 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 50 000 unités de logements. Plus de 85 000 copropriétaires.

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



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**.



SERVICES INFORMATIQUE - 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.



CHAUFFES-EAU - 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**



ENTRETIEN MÉNAGER - 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



LAVAGE DES VITRES - **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**



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



CHAUFFES-EAU - GoPlombier vous offre **un rabais de 5 %** sur l'achat et l'installation de votre nouveau chauffe-eau en incluant sa garantie exclusive de 10 ans sans supplément! Pour encore plus d'économies, commandez simplement en ligne en utilisant un code promo de groupe afin que vous et tous les copropriétaires de votre syndicat profitiez d'**un rabais additionnel totalisant 8 %**. **Pour obtenir votre code promo, contactez Maude Lévesque au 450-421-2563 ou par courriel à maude@goplombier.ca.**



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



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



NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.
Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



OFFRE EXCLUSIVE !

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



OFFRE SPÉCIALE 20 % DE RABAIS

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



LAVAGE DES VITRES - 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 clients 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



Conseillers juridiques

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

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie
514 395-2483 richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier
514 667-0973 pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7
www.CondoConseils.ca



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azranassociates.com

Me Karl De Grandpré
514 499-2010 kdegandpre@azranassociates.com

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500
Montréal (Québec) H2Y 1S1
www.azranassociates.com

Conseillers juridiques



Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



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



Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151 jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec) H2T 1S1
www.consiliumavocats.com



DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483 rbaker@deblois-avocats.com

Me Félix B. Lebeau
418 529-1784 fblebeau@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784 pgingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier
Québec (Québec) G1V 2M2
www.deblois-avocats.com

Conseillers juridiques



[**FISSET légal**] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset
514 277-1175 s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva
514.277.1175 s.oliva@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Stéphane Audy
581 838-5500 stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com



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

Me Bernard Jolin
514 282-7849 bernard.jolin@langlois.ca

Me Victoria Lemieux-brown
418 650-7058 victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20^e étage
Montréal (Québec) H3B 4W8
www.langlois.ca



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304 mlevesque@notarius.net

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3
www.levesquenotaires.com

Conseillers juridiques



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891 Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Me Sevgi Kelci Notaire | LL.B., D.D.N., LL.M., LL.D. (candidate)

Me Sevgi Kelci
514 903-2255 sevgi.kelci@notarius.net

8065, boulevard Viau, bureau 204
Saint-Léonard (Québec) H1R 2T2
www.notairemontreal.org



Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

Me Sylvie Lefrançois
450 890-9901 lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410
Brossard (Québec) J4Y 0E3
www.sylvielefrancois.com



Institut de la copropriété
du Québec

**Formations et Programmes
d'excellence en copropriété**



**Pour une saine gestion
de nos copropriétés!**

InstitutCopropriete.ca

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

Copropriété

Origine

Québec

Situé dans le nouvel écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres à Québec, secteur de Limoilou, l'exceptionnel immeuble des EcoCondos Origine est bâti au bord de la rivière St-Charles.

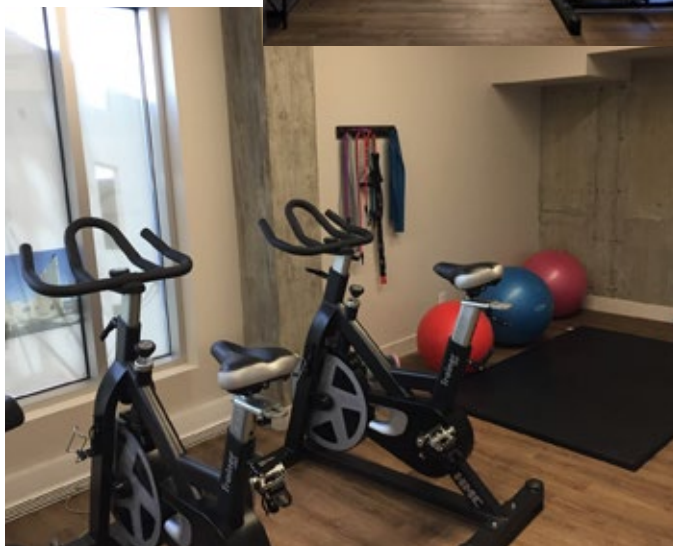


Syndicat des copropriétaires des condos Origine

L'immeuble est voisin de la piste cyclable, du sentier pédestre, de la piste de ski nordique et des multiples sites de sports et d'activités en hiver comme en été du parc de la Pointe-aux-Lièvres. Il est aussi à seulement à quelques minutes de marche de plusieurs points d'attraction comme le centre Vidéotron, le Grand Marché de Québec, le centre commercial Fleur de Lys, le stade de baseball Canac et le parc Victoria.

Il est aussi au confluent du prochain pôle d'échanges du réseau structurant comprenant le tramway, le Metrobus et les tram-bus, soit à l'angle de la rue de la Croix-Rouge et de la Pointe-aux-Lièvres. Une station de Communauto est située en face de notre immeuble favorisant les déplacements ponctuels.

Le bâtiment des Ecocondos Origine est unique en son genre étant un des plus hauts édifices au monde construits tout en bois sur un premier étage podium en béton. Il est écoénergétique et il répond aux critères les plus sévères en termes de protection aux incendies. Sa conception, sa réalisation et son isolation lui permettront d'obtenir la certification LEED. Notre immeuble participe, avec d'autres immeubles en son genre en Amérique du Nord et à travers le Canada, à la promotion des immeubles en bois de par leur façon dont ils réagissent à travers le temps et les différentes saisons. De plus, l'installation de broyeurs Solu-cycle dans les éviers de chaque cuisine permet de réduire les déchets et les gaz à effet de serres GES en favorisant le compostage des matières organiques. L'estimation de 50 tonnes de matières organiques serait ainsi collectée



chaque année. À ce jour entre septembre 2017 (premiers occupants) et septembre 2019 (taux d'habitation à +/- 90 %) l'équivalence de 80 tonnes de CO₂ ont été évitées correspondant à la consommation de 21 automobiles sur la route durant une année.

Les premiers occupants ont pris possession de leurs condos en septembre 2017 et le 1^{er} conseil d'administration officiel a été mis en place en juillet 2019. Depuis cette date, les administrateurs, dont je fais partie, avons travaillé selon les responsabilités confiées par l'assemblée générale, pour protéger notre investissement, faciliter la vie quotidienne, maintenir l'harmonie au sein des ÉcoCondos Origine et relever les défis que présentent l'administration d'un nouvel immeuble. La déclaration de copropriété est devenue notre livre de chevet. Nos rencontres ont lieu tous les mois.

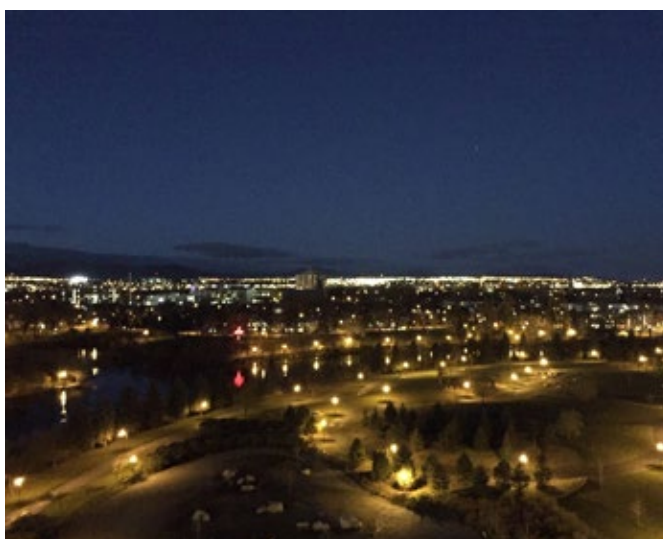
Notre rôle et notre mission durant ce 1^{er} mandat a été de s'entourer de professionnels et de revoir la totalité des contrats négociés tout cela devant se faire durant la période légale de 60 jours après notre élection pour ne pas avoir à payer des

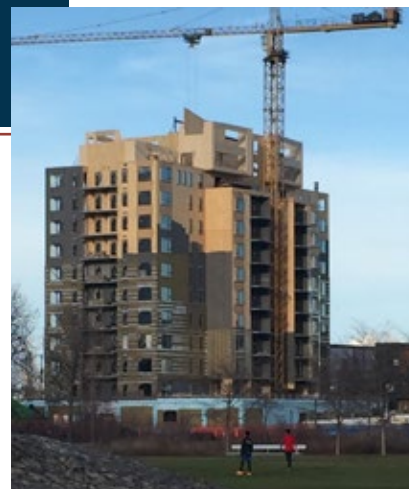


indemnités de résiliation.

Nos premiers dossiers ont été de comprendre les éléments techniques du fonctionnement de l'immeuble et de procéder aux vérifications de toutes les factures, leurs imputations et la validation d'un gestionnaire spécialisé dans la copropriété.

L'adhésion à RéseauCondo nous a permis d'apprendre en accéléré notre nouveau rôle d'administrateur, nos obligations et le rôle d'une gestion externe. Les premiers mois ont été intenses et formateurs. Distribution des tâches en fonction de nos champs d'expertise, prise en charge des dossiers et changement de Gestionnaire externe.



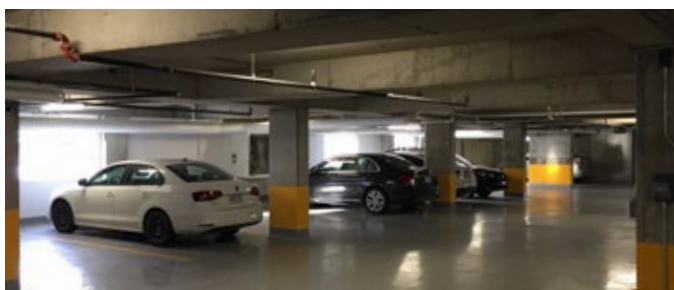


Beaucoup de lecture et de consultation pour des gens n'ayant jamais siégé sur un CA de copropriété. On découvre les dossiers et les obligations au fur et à mesure. Notre temps ne fut pas compté durant ces premiers mois de bénévolat au service de tous. Ça nous a permis de développer des liens et de découvrir plusieurs aspects du Code civil du Québec.

De nombreux dossiers sont en cours pour l'amélioration de la qualité de vie, la tranquillité et la sécurité de tous.

Adopter des résolutions pour rendre la vie agréable entre les résidents et mettre en place des règlements pour l'utilisation harmonieuse des parties communes de la copropriété.

Nous veillons aussi au respect de la déclaration de copropriété et des règlements par les copropriétaires et les autres occupants de l'immeuble.



Toujours dans le but de valoriser notre investissement et la cohabitation le CA a voté récemment une résolution d'un règlement applicable depuis octobre 2019 (qui devra être reconfirmé lors de l'AG) concernant le tabagisme et l'usage du cannabis offrant ainsi un immeuble 100 % sans fumée ce qui est un critère de qualité de vie. De plus nous avons autorisé l'installation dans le stationnement souterrain de plusieurs bornes électriques individuelles pour les copropriétaires détenteurs de voitures électriques ; à ce jour cela représente +/- 10 % du total des stationnements.

Enfin, le CA a mis en place un outil convivial de communications entre tous les résidents grâce à l'intranet de réseau Condos. Nous avons même créé un journal mensuel d'informations et de petites annonces entre résidents. Pour favoriser le vivre ensemble, des réunions sociales récurrentes entre voisins furent mises de l'avant.

Et tout ça en seulement 6 mois de fonctionnement ! Les ÉcoCondos Origine nous tiennent à cœur; nous sommes fiers, comme tous les résidents, d'y habiter et de contribuer à la conservation de notre immeuble. ○

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal Rive-Sud	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrbsb.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard	(450) 471-8804 (450) 471-8804	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

AVOCATES - AVOCATS

Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010 (514) 499-2010	gazran@azranassociates.com kdegrandpre@azranassociates.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Stéphane Audy	(581) 814-5500	saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Bernard Jolin Me Victoria Lemieux-Brown	(514) 842-9512 (418) 650-7058	bernard.jolin@langlois.ca victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com



**Condo
Conseils**
3 ANS POUR 199 \$
(taxes en sus)

**Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de copropriété**

**Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca**

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Les Cimentiers MC	Provincial	Maxime Cartier	(514) 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillon	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Bornes Électriques Québec	Provincial	Érick Talbot Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@bornes.quebec sproteau@bornes.quebec
---------------------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

CALFEUTRAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrbsb.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com

CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)

Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
----------------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------------------------	----------------	-----------------------------

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
GoPlombier	Montréal	Éric Lévesque Maude Lévesque	(450) 803-0400 (450) 421-2563	eric@goplombier.ca maude@goplombier.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)

Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien Sylvain Bilodeau	(450) 623-9323 (514) 820-2879	Serge@maitrecompacteur.ca sbilodeau@maitrecompacteur.ca
------------------------	------------	------------------------------------	----------------------------------	--

COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
----------------------------	------------	------------------	----------------	-------------------------

COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
-------------------	------------	--	----------------	---------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
---	------------	------------------------------------	----------------------------------	---

DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lctoitures.com mleblanc@lctoitures.com rhuneault-germain@lctoitures.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues Labrecque	(877) 287-7777	jean-hugues.labrecque@nowa360.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (ANALYSE DE RISQUES DE CONTAMINATION)

CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
---------------	----------	------------------	----------------	-----------------------------

DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (INSTALLATION, RÉPARATION, CERTIFICATION)

CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
---------------	----------	------------------	----------------	-----------------------------

DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

BuildingLink Canada	Provincial	Stephanie Grall	(514) 993-8327	stephanie@buildinglink.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	-----------------------------

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepedargis.com patriceasselin@groupepedargis.com robertbenoit@groupepedargis.com
Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepedargis.com patriceasselin@groupepedargis.com robertbenoit@groupepedargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsénault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Évaluation Intégrale inc.	Provincial	Manuel Brière	(514) 880-3129	info@evaluationintegrale.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Valorem Analyse Immobilière	Provincial	Stéphane Dumont	(819) 774-1488	sdumont@valorem.immo
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Évaluation Intégrale inc.	Provincial	Manuel Brière	(514) 880-3129	info@evaluationintegrale.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
Valorem Analyse Immobilière	Provincial	Stéphane Dumont	(819) 774-1488	sdumont@valorem.immo

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

ExterminaPro	Provincial	Jean-Philippe Lemieux Simon Lacasse	(866) 873-8080 (866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com slacasse@exterminapro.com
Solution Oiseaux	Provincial	Jean-Philippe Lemieux	(866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com
V Extermination	Provincial	Benoit Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca

EXTINCTEURS PORTATIFS

Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com

FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)

Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
------------------------------	------------	-----------	----------------	----------------------

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
----------------------------	------------	------------------	----------------	-------------------------

FONDS DE PRÉVOYANCE

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOCable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	----------------

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--



NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos forfaits or, argent et bronze.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
F.L. Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	pierrebc@gestioncyj.ca
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Pierre Bertrand	Estrie	Pierre Bertrand	(819) 829-0678	p.bertrand@gipb.ca
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GMA Consultants inc.	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Kevin Morel	(450) 679-6827	kevin.morel@symbios.pro
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
---------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

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

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Kevin Morel	(450) 679-6827	kevin.morel@symbios.pro
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

INSONORISATION

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
-------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca

INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE

Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
-----------------------	----------	-----------------	----------------	--------------------------

INSPECTION DE DISPOSITIFS ANTIREFOULEMENT

CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
---------------	----------	------------------	----------------	-----------------------------

INSPECTION THERMIQUE

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)

Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	(514) 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
----------------------------	----------	----------------	----------------	-----------------------------

LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

BuildingLink Canada	Provincial	Stephanie Grall	(514) 993-8327	stephanie@buildinglink.com
---------------------	------------	-----------------	----------------	----------------------------

LUMIÈRES D'URGENCE

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
---------	------------	--	--	---

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MÉDIATION - ARBITRAGE

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
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
----------	------------	-------------------	----------------	--------------------

MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)

Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
----------------	------------	--------------	----------------	------------------------

NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS

Écovital inc.	Montréal	Andrei Viorel	(514) 774-7360	ecovitalnet@gmail.com
---------------	----------	---------------	----------------	-----------------------

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
-----------	----------	-------------	----------------	---------------------

NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca



Obtenez plus que ce que vous voyez

DES AVANTAGES CONCRETS POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ

Un réseau de plus de 600 propriétaires opérateurs certifiés
en entretien ménager commercial

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

**NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER**

NETTOYAGE DE GARAGE

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

NETTOYAGE DE GRAFFITIS

Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Solution Oiseaux	Provincial	Jean-Philippe Lemieux	(866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES				
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NOTAIRES				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
OISEAUX (GESTION CONTRÔLE, SOLUTIONS DE PROBLÈMES)				
ExterminaPro	Provincial	Jean-Philippe Lemieux Simon Lacasse	(866) 873-8080 (866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com slacasse@exterminapro.com
Solution Oiseaux	Provincial	Jean-Philippe Lemieux	(866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Peinture ML	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mlpeinture.com
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
Services Pro-Vert	Provincial	André Bégin Jacques Cardinal	(450) 466-3540	abegin@nutriproinc.com jackcardi@hotmail.com
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PLOMBERIE				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITE D'EAU)				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connextek.ca
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)				
Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	(514) 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
SPARK	Montréal	Charles Trahan Mélanie Trudeau	(514) 360-8666 (514) 360-8666	c.trahan@spark-p.ca m.trudeau@spark-p.ca
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
THERMOGRAPHIE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



CONDO réseau

Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	-----------------------------

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

TOITURES

LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lktoitures.com mleblanc@lktoitures.com rhuneault-germain@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-------------------------

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	----------	---------------------	----------------	-----------------------

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com



*Bonne année 2020
à tous!*

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398