

# Copropriété

| Printemps 2019 |

*Nicolas Ayotte*  
*Président et chef de la direction*

**Hydro**  **Solution**

**Accès aux parties  
privatives par le conseil  
d'administration**

**L'offre d'achat :  
quelques aspects  
importants**

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

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Andrei Viorel, Écovital

Antony Maloney, Basco World

Benoit Blain, Legault-Dubois

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus.

Christian Barbe, Calfeutrage Élite

Daniela Petruian, Facades Plus

Désirée Larocque, Sinopé Technologies

Diane Tremblay, Groupe Miro Construction

Elise Beauchesne, SolutionCondo

Équipe AcoustiTECH

Équipe HydroSolution

Éric Brouillette, DARGIS

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Jean-Marc Legault, JML

Jean-Philippe Lemieux, ExterminaPro

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Mario Rochefort, Consultoit.ca

Michel LeBlanc, LK Toitures

Patrick Sévigny, PRO-SEC

Paul Rosa, Sketch Nanotechnologies

Serge Therrien, Maître Compacteur inc.

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céleste Ferland-Lavallée

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

Me Léa Couture-Thériault, Fiset Légal

Me Sarah Blanchet, Langlois avocats

Me Simon Brière, KSA avocats

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Victoria Lemieux-Brown, Langlois avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

# Sommaire

Mot de l'éditeur .....	4
L'assurance en copropriété divisée au lendemain de l'adoption du projet de loi 141 : où en sommes-nous ? .....	6 à 15
Cessons les lois coûteuses et envisageons une administration efficiente profitable pour tous les copropriétaires .....	18-19
Le chef de la tranquillité d'esprit .....	21-22
Comment récupérer les franchises auprès d'un copropriétaire responsable d'un sinistre ? .....	24-25
Accès aux parties privatives par le conseil d'administration .....	27-28
Comment choisir un professionnel pour effectuer la vérification des façades d'un bâtiment selon la Loi 122 ? .....	30-31
Étude du fonds de prévoyance .....	32
Protection incendie : votre bâtiment est-il sécuritaire ? .....	34-35
Rénovation et mise aux normes .....	37
L'offre d'achat : quelques aspects importants .....	39 à 41
Transformation d'une copropriété indivise en copropriété divisée : par où commencer ? .....	43-44
Condo Week-end - Laval 2019 .....	46-47
Classique annuelle de la copropriété 2019 .....	48
ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2019 .....	49 à 51
Fourmis charpentières. Le printemps est à nos portes... les fourmis charpentières s'activent! .....	53-54
Prévenir la contamination croisée, c'est simplement facile .....	56-57
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	58-59
L'inspection sommaire de son bâtiment au fil des saisons : nécessaire et à la portée de tous ! .....	61-62
Détecteurs de fuites d'eau 101. Où les placer et comment les utiliser pour une protection complète .....	64-65
TOITURE ! Un actif important à maintenir en bon état .....	68-69
C'est le temps de faire entretenir vos appareils à gaz naturel .....	71
Insonoriser son condo dans un bâtiment à ossature légère en bois .....	73-74
Remplacement intelligent de votre mobilier extérieur .....	76
Impact d'un hiver rigoureux sur vos toitures .....	78
Planifier des travaux de construction après-sinistre, ce n'est pas une mince affaire .....	80
Mon tapis est-il sain ? .....	82
Parlons sécurité, parlons des équipements collectifs .....	84
Cinq façons simples d'améliorer l'efficacité énergétique de votre immeuble .....	86-87
Reconditionnement de fenêtres : une solution moderne au remplacement des fenêtres ! .....	89-90
Nettoyage des chutes à déchets ! Une nécessité à ne pas négliger .....	92
Problèmes de buée sur les vitres de vos fenêtres ? .....	95-96
L'entretien des équipements de gestion des matières résiduelles ! .....	98
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	100 à 102
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT .....	104
ÉconoRéseau - programme d'escomptes .....	106-107
Conseillers juridiques .....	109 à 112
Copropriété Place Simpson, Montréal .....	114 à 116
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités .....	117 à 132



**BANQUE  
NATIONALE**

Réalisons vos idées<sup>MC</sup>

## Un programme financier exclusif aux syndicats de copropriété



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

Demandez conseil à nos experts  
pour connaître tous les détails de notre offre.  
**1 844 394-4494 | [bnc.ca](https://bnc.ca)**

# Mot de l'éditeur

Enfin, nous pouvons dire adieu à un hiver long et pénible. Nous sommes tous heureux de sentir graduellement venir le retour de la chaleur et de la douce verdure. Malgré les rigueurs de l'hiver, l'équipe de CondoMarketing a continué de poursuivre son ascension et nous sommes heureux de vous compter toujours plus nombreux parmi notre membership. Au cours des derniers mois, votre Fédération a dépassé le cap des 4 200 syndicats membres et nous sommes convaincus d'atteindre la cible de 5 000 syndicats d'ici la fin de 2020.

## Bienvenue à madame Elise Beauchesne

Le conseil d'administration et les membres de la Fédération des copropriétaires du Québec sont très heureux de souhaiter la bienvenue à madame Elise Beauchesne comme nouvelle vice-présidente de la Fédération. Madame Beauchesne est une personnalité connue et reconnue du secteur de la copropriété. En effet, Elise est, entre autres, présidente et fondatrice de l'une des plus importantes firmes de gestion de copropriétés en plus d'être membre de l'Ordre des CPA ainsi que de l'Ordre des Adm.A. Au fil des ans, elle a remporté de nombreux prix et elle se fera un plaisir de partager ses connaissances avec l'ensemble de nos membres afin de les aider dans la gestion de leur syndicat. À cet égard, je vous invite à lire son excellent article dans les pages de la présente édition.

## Condo Week-end + Prix CondoLys 2019

Notre colloque printanier arrive à grands pas et plusieurs centaines de participants sont à nouveau attendus. Quatre conférenciers se relayeront pour vous entretenir des plus récents sujets d'actualité en copropriété. Lors de cet événement, nous remettrons les trois prix CondoLys 2019 le samedi 27 avril prochain au Château Royal. Afin de ne pas être déçu, nous vous invitons à réserver gratuitement votre place en vous rendant au [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca). De plus, vous pourrez vous prévaloir de consultations juridiques sur place avec des avocats chevronnés.

## Classique annuelle de la copropriété

C'est le 12 août prochain que se tiendra la Classique annuelle de golf de la copropriété au Club de golf de l'Île de Montréal. Cette année, la centaine de joueurs évoluera sur le parcours de l'Irlande. Les administrateurs de syndicats membres du service CondoConseils peuvent s'inscrire gratuitement pour participer à cet événement annuel très prisé. Pour vous inscrire, rendez-vous au [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca).

## CondoConseils + CondoRéseau

Nous désirons vous remercier à nouveau pour votre adhésion au service d'aide et d'accompagnement CondoConseils. Grâce à votre support, nous sommes presque rendus à 1 500 membres qui profitent de cet excellent outil de support aux syndicats de copropriété de toute la province. De plus, nous sommes fiers de vous annoncer que plus de 1 000 sites CondoRéseau sont maintenant en opération et que ceux-ci permettent plus que jamais aux syndicats de maintenir le registre de leur copropriété à jour.

Beau et bon printemps 2019 !



Guy Thouin  
Président et éditeur

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

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

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

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

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





Ensemble, réalisons vos  
projets en copropriété!



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



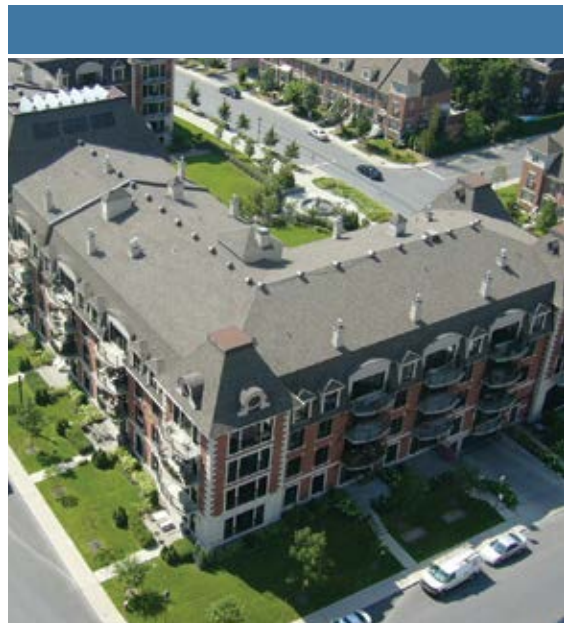
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

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



**Régions desservies :**

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





Par Me Stefania Chianetta,  
avocate, arbitre et médiatrice accréditée (IMAQ)  
spécialisée en droit de la copropriété  
CHIANETTA AVOCATS  
[schianetta@calegal.ca](mailto:schianetta@calegal.ca)  
Téléphone : 514-281-5100 | Télécopieur : 514-788-0975

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



Dans l'édition « *hiver 2018* » de la chronique *Point de Mire*, je vous ai entretenus sur le Projet de loi 150 qui fut présenté à l'Assemblée Nationale le 31 octobre 2017. Ce projet de loi prévoyait la modification de plus de 80 lois et de dizaines de règlements québécois, dont certaines dispositions du *Code civil du Québec* (ci-après « *C.c.Q.* ») concernant la copropriété divise d'un immeuble.

Dans l'édition « *été 2018* » de cette même chronique, je vous ai confirmé que le projet de loi 141<sup>1</sup> 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.

Dans la présente édition de ma chronique, je vous annonce que c'est maintenant chose faite : certaines dispositions de la « *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* » (ci-après « *la Loi* ») sont entrées en vigueur le 13 décembre 2018 et elles ont entraîné et continueront d'entraîner des changements majeurs en copropriété, au fur et à mesure de l'entrée en vigueur de ses dispositions<sup>2</sup>.

Pour le moment, ces changements se font surtout sentir en matière d'assurances de copropriété, et plusieurs voix se font

déjà entendre en raison de l'ambiguïté et du flou créés par le libellé plus ou moins clair de certaines de ces nouvelles dispositions et, conséquemment, par l'interprétation et l'application qui en est faite par certains intervenants du milieu de l'assurance (compagnies d'assurances, courtiers, experts en sinistres, etc.).

Les notes explicatives du projet de loi 150 prévoyaient ce qui suit :

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

*1°. de modifier le Code civil afin, en matière de copropriétés divisées d'un immeuble, notamment, de prévoir que les copropriétaires soient tenus de souscrire une assurance responsabilité dont le montant minimal sera déterminé par règlement du gouvernement et que le syndicat soit tenu de constituer un fonds d'auto-assurance affecté au paiement des franchises prévues par les assurances qu'il souscrit, de préciser les règles applicables à la cotisation au fonds d'auto-assurance et à l'assurance de l'immeuble et d'habiliter le gouvernement à déterminer par règlement des modalités applicables à ces cotisations et à de telles assurances ; aussi, il modifie ce code afin [...] de permettre la conclusion de contrats d'assurance collective de dommages ; [...]. »*

(les soulignés et caractères gras sont les nôtres)

<sup>1</sup> Anciennement le projet de loi 150.

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

Qu'en est-il? Qu'est-ce qui est en vigueur, qu'est-ce qui ne l'est pas encore? Quels sont les effets concrets? Quelle est la suite?

**CONSTITUTION D'UN FONDS D'AUTO-ASSURANCE :**  
FUTUR ARTICLE 1071.1 C.C.Q.

PAS EN VIGUEUR

Un des changements majeurs qui sera apporté par cette loi est l'obligation des syndicats de copropriété de constituer un **fonds d'auto-assurance**, fonds destiné à couvrir les franchises d'assurance.

Ce fonds sera établi en fonction des franchises d'assurance et des montants supplémentaires que le syndicat pourrait devoir encourir pour la réparation du préjudice causé à des biens dans lesquels il a un intérêt assurable, lorsque ces montants sont inférieurs à celui de la franchise d'assurance.

Ce fonds sera distinct du fonds de prévoyance et du fonds d'opérations (ou d'exploitation). Il devra être liquide et disponible à court terme. La contribution des copropriétaires à ce fonds se fera de la même façon que celle au fonds de prévoyance. Les contributions des copropriétaires à ce fonds seront donc des charges communes assujetties aux dispositions d'ordre public de l'article 1064 C.c.Q.

Les modalités de constitution et de renflouement de ce fonds d'auto-assurance, tout comme la contribution minimale qui sera requise des copropriétaires, seront précisés par voie de règlements à être rédigés et publiés par le législateur d'ici le 13 juin 2020.

**Cet article imposera donc aux syndicats de copropriété de constituer un fonds d'auto-assurance d'ici au plus tard le 13 juin 2022.**

**FRANCHISES RAISONNABLES :**  
FUTUR ARTICLE 1073.1 C.C.Q.

PAS EN VIGUEUR

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

En effet, de nombreux syndicats, au cours des dernières années, ont dû « *choisir* » (peut-on appeler cela un choix) d'augmenter le montant de leurs franchises d'assurance afin de pouvoir conserver une prime raisonnable et ne pas trop augmenter les charges communes des copropriétaires. Naturellement, la contrepartie de ce « choix » est que les franchises d'assurance sont de plus en plus élevées<sup>3</sup>, et que les syndicats peinent à arriver lorsqu'ils sont confrontés à un sinistre important, quand ce n'est pas une pluralité de sinistres dans une même année.

La Loi a donc prévu qu'en matière d'assurance de biens<sup>4</sup>, les franchises devront être « **raisonnables** ». On vise donc un équilibre entre la franchise d'assurance et la prime qui est exigée par l'assureur.

Mais qu'est-ce qu'une « *franchise raisonnable* »? Vous conviendrez certainement avec moi qu'une franchise pourrait être élevée tout en étant raisonnable si les circonstances le justifient. Ainsi, tout dépend des circonstances de chaque dossier et la franchise raisonnable devrait tenir compte et être calculée en fonction de la situation propre à chaque syndicat, à son historique de réclamations, à la fréquence, à la récurrence et au montant de celles-ci, au nombre d'unités, à leur valeur et à celle de l'immeuble, au risque d'assurance encouru par l'assureur, etc.

La loi ne fournit aucune réponse et le législateur semble vouloir fonctionner par l'inverse, puisque le règlement qui sera adopté ultérieurement par le législateur précisera les critères d'une franchise « *déraisonnable* ».

**ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE :**  
FUTURS ARTICLES 1073.2 ET 1064.1 C.C.Q.

PAS EN VIGUEUR

Autre changement important, la Loi prévoit l'obligation du syndicat de payer une assurance responsabilité civile à ses

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

<sup>4</sup> Cela ne s'applique pas en assurance « responsabilité civile ».





# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

administrateurs<sup>5</sup>, à son gérant et aux personnes impliquées et chargées de voir au bon déroulement des assemblées de copropriétaires; on pense entre autres au (à la) président(e) et au (à la) secrétaire d'assemblée.

Quant aux copropriétaires, leur obligation de souscrire à une assurance responsabilité civile sera maintenant expressément prévue par la Loi. Le montant obligatoire minimal de cette assurance responsabilité sera déterminé par règlement du gouvernement à être adopté ultérieurement.

<p><b>LES AMÉLIORATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES :</b> ARTICLE 1070 C.C.Q.</p>	<p>En vigueur pour les copropriétés constituées après le 13 décembre 2018</p> <p>Pas en vigueur pour les autres copropriétés</p>
--	--

En matière de copropriété divise, un des points clé de cette Loi concerne la constitution et le maintien d'un *registre des améliorations* apportées par les copropriétaires à leurs parties privatives.

Le but de ce registre est de pouvoir identifier les améliorations qui auront été faites à une unité au fil des ans par ses propriétaires successifs. On vise donc à rendre identifiables ces améliorations puisque c'est le copropriétaire de l'unité qui possède l'intérêt d'assurance pour celles-ci et c'est donc son assureur qui devra les couvrir et indemniser son assuré en conséquence en cas de sinistre (plus-value).

En l'absence de ce registre et d'une description suffisante des unités (individuellement), le législateur a créé une présomption à l'effet qu'aucune amélioration n'aura été apportée à l'unité. Vous comprendrez que cette présomption, si elle était généralisée à toutes les unités de l'immeuble, pourrait faire en sorte que l'ensemble des améliorations soient considérées dans le « *coût de reconstruction de l'immeuble* »<sup>6</sup> et donc faire partie de la valeur à assurer par le syndicat, mais également qu'elles soient assurées (ainsi que leur plus-value) par

l'assurance du syndicat et non plus par l'assurance du propriétaire de l'unité.

Le registre des améliorations fera partie du Registre de la copropriété déjà existant, tel que prévu à l'article 1070 C.c.Q.

Au sujet des améliorations aux parties privatives, la Loi prévoit également l'obligation du promoteur de remettre au syndicat, dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires<sup>7</sup>, la description des parties privatives prévue à l'article 1070 C.c.Q.

## • Entrée en vigueur :

**Pour les copropriétés établies après le 13 juin 2018 :** cet article est entré en vigueur le 13 décembre 2018 et le registre doit donc déjà être constitué.

**Pour les autres copropriétés :** cet article entrera en vigueur le 13 juin 2020.

<p><b>DROIT DE SUBROGATION DE L'ASSUREUR :</b> ARTICLE 1075.1</p>	<p>EN VIGUEUR</p>
---	-------------------

La Loi prévoit que sauf s'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice résulte d'une faute intentionnelle ou lourde, un assureur ne pourra être subrogé dans les droits de l'une ou l'autre des personnes suivantes, à l'encontre d'une autre de celles-ci :

1. Le syndicat de copropriété;
2. Un(e) copropriétaire;
3. Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire<sup>8</sup>;
4. Une personne dont le syndicat de copropriété doit couvrir la responsabilité.

Conséquemment, ni l'assureur du syndicat de copropriété, pas plus que celui d'un copropriétaire, ne pourront exercer un recours subrogatoire à l'encontre de l'un ou l'autre d'entre eux, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle.

<sup>5</sup> C'est déjà le cas pour plusieurs copropriétés en raison des dispositions de leur déclaration de copropriété.

<sup>6</sup> Et donc sur la valeur à assurer par le syndicat.

<sup>7</sup> Assemblée générale extraordinaire de transition.

<sup>8</sup> Ne s'applique pas au locataire ou à l'occupant.



Cette disposition est entrée en vigueur le 13 décembre 2018 et elle s'applique nonobstant les dispositions de l'article 2474 C.c.Q.

<b>CHOIX DU SYNDICAT DE SE PRÉVALOIR OU PAS DE SON ASSURANCE DE BIENS ET RECOUVREMENT DES FRANCHISES :</b> ARTICLES 1074.1 ET 1074.2 C.C.Q.	EN VIGUEUR
--	---------------

L'état du droit, antérieurement au 13 décembre 2018, était à l'effet que le syndicat de copropriété avait l'obligation de dénoncer et de présenter une réclamation à son assureur en cas de sinistre.<sup>9</sup>

Bien que l'obligation de dénonciation du syndicat subsiste, depuis l'entrée en vigueur du nouvel article 1074.1 C.c.Q. le 13 décembre 2018, les syndicats sont autorisés à se prévaloir, ou pas, de la couverture assurance de biens du syndicat, c'est-à-dire qu'ils sont autorisés à choisir de ne pas présenter de réclamation à leur assureur, évitant donc une éventuelle augmentation de la prime et de la franchise d'assurance.

Les nouveaux articles 1074.1 et 1074.2 C.c.Q. se lisent comme suit :

#### 1074.1

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

*Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :*

1. *Un copropriétaire ;*
2. *Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire ;*
3. *Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.*

<sup>9</sup> Nadkarni c. SDC du 2237 Madison, 2014 QCCS 6231, SDC Verrières VI c. Maddalon, 2018 QCCS 2312.

## Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET  
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

### Services offerts

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

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

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

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

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

1074.2

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

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.*

(les soulignements sont les nôtres)

Suivant ce qui précède, nous comprenons que lorsque le syndicat décide de ne pas se prévaloir de son assurance de biens :

- il devient en quelque sorte son propre assureur ;
- il doit voir à la réparation des dommages causés aux parties privatives et aux parties communes avec diligence ;
- il ne pourra poursuivre le copropriétaire, la personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire ou toute autre personne à l'égard de laquelle il est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité (par exemple le gérant, le (la) président(e) d'assemblée) pour les dommages pour lesquels il aurait pu être indemnisé par son assureur ;
- il assumera la totalité du coût des travaux, à l'exception des ceux associés aux améliorations des parties privatives.

Naturellement, cela sous-entend qu'afin de pouvoir prendre une décision libre et éclairée quant à savoir s'il renonce ou pas à se prévaloir de sa protection d'assurance, le syndicat devrait recourir à un professionnel pour faire préparer un devis des travaux qui doivent être exécutés. Ce devis est nécessaire pour connaître l'ampleur des dommages, l'étendue et la portée des travaux à réaliser, ainsi que les coûts associés à ces travaux.

Afin d'illustrer nos propos, prenons l'exemple suivant :

- Un copropriétaire omet de remplacer son chauffe-eau qui a près de 11 ans d'usure. Le chauffe-eau brise et se

vide de son contenu, causant des dommages à l'unité du copropriétaire ainsi qu'à 3 autres unités et aux parties communes. Les dommages causés par le bris du chauffe-eau sont de l'ordre de 45 000.00\$ et la franchise d'assurance applicable du syndicat est de 20 000.00\$.

#### ◆ AVANT LE 13 DÉCEMBRE 2018 :

SITUATION # 1 : le syndicat, en raison du risque qu'il considère élevé de ne plus pouvoir être assuré, et bien que conscient qu'il doit dénoncer le sinistre à son assureur, décide de ne pas déclarer l'évènement à son assureur, ni de réclamer d'indemnité. Il procède aux travaux de réfection et de remise en état de toutes les unités et des parties communes pour un montant total de 45 000.00\$, qu'il paie. Il se tourne ensuite vers le copropriétaire fautif qui a négligé de remplacer son chauffe-eau avant la date indiquée, à savoir la date du 10<sup>ème</sup> anniversaire, et il lui réclame la franchise d'assurance de 20 000.00\$. Le syndicat assume la différence, soit un montant de 25 000.00\$ (exception faite de la plus-value qui découlerait d'éventuelles améliorations aux parties privatives).

SITUATION # 2 : le syndicat déclare l'évènement à son assureur et produit une réclamation. L'assureur lui verse un montant de 25 000.00\$<sup>10</sup> compte tenu de la franchise d'assurance de 20 000.00\$. Le syndicat procède aux travaux de réfection et de remise en état de toutes les unités affectées et des parties communes pour un montant total de 45 000.00\$ qu'il paie à l'entrepreneur. Le syndicat réclame ensuite au copropriétaire qui a négligé de remplacer son chauffe-eau à la date indiquée la franchise d'assurance de 20 000.00\$, franchise qui lui est remboursée par l'assureur du copropriétaire. Le syndicat n'aura donc rien déboursé de sa poche.

#### ◆ APRÈS LE 13 DÉCEMBRE 2018 :

SITUATION # 3 : le syndicat, compte tenu des dispositions de l'article 1074.1 C.c.Q. et après avoir obtenu un devis des travaux, décide de ne pas se prévaloir de son assurance. Il fait procéder aux travaux de réfection et de remise en état de toutes les parties privatives affectées et des parties communes avec diligence et célérité. Le devis qu'il avait fait préparer au préalable indiquait que les travaux coûteraient 45 000.00\$, prix qui a été respecté et que le syndicat paie à l'entrepreneur.

<sup>10</sup> En prenant pour acquis qu'il n'y avait aucune amélioration dans les parties privatives affectées.

• **Qu'en est-il du recouvrement de la franchise de 20 000.00\$ ?**

En vertu de 1074.1 C.c.Q., le recours du syndicat pour le recouvrement de la franchise de 20 000.00\$ semble toujours permis car le syndicat n'aurait pas été indemnisé pour le 20 000.00\$ que constitue la franchise.

L'article 1074.2 C.c.Q. prévoit toutefois que les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens ne peuvent être recouvrées des copropriétaires 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 la situation # 3 ci-dessus, les dommages-intérêts que le syndicat pourrait obtenir suivant les dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q. se limitent au montant de la franchise d'assurance, soit à 20 000.00\$.

Il pourrait par ailleurs arriver que certains dommages ne soient pas couverts par la police d'assurance du syndicat, soit parce que le risque n'a pas été assuré ou parce qu'il a été exclu, ou encore parce que la couverture est insuffisante. Dans de tels cas, le syndicat conserverait son recours subrogatoire contre le copropriétaire fautif car il n'aura pas été indemnisé par son assureur.

Qu'en est-il maintenant si dans notre exemple, le chauffe-eau n'avait que 8 ans d'usure, que l'obligation des copropriétaires est de les changer à la date de leur 10ème anniversaire, et qu'il n'y a eu aucun signe avant-coureur, ni aucun indice d'un bris ou d'un dysfonctionnement quelconque. Le syndicat pourrait-il réclamer le remboursement de la franchise d'assurance au copropriétaire qui, à première vue du moins, ne semble pas avoir commis de faute?

À la lecture des dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q., il semble bien que notre question doive recevoir une réponse négative. Conséquemment, **à défaut de pouvoir prouver une faute du copropriétaire<sup>11</sup>, tout semble indiquer que le syndicat devra assumer la franchise d'assurance et que celle-ci ne pourra être recouvrée des copropriétaires que**

**par leur contribution aux charges communes, c'est-à-dire qu'elle sera payable par tous les copropriétaires selon la quote-part de leurs unités.**

On semble être revenus aux règles et principes généraux en matière de responsabilité, à savoir qu'en principe, nul n'est tenu de payer quoi que ce soit sauf s'il a commis une faute et que si tu commets une faute, tu en es responsable.

Bien sûr, il s'agit ici de la preuve d'une faute simple par opposition à la faute lourde, grave ou intentionnelle qui serait requise pour l'assureur.

Le législateur a décidé que l'article 1074.2 C.c.Q. serait d'ordre public, que ses dispositions seraient impératives, prévoyant expressément que **sera réputée non écrite** toute stipulation qui dérogerait aux dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q.

D'emblée, on pense aux clauses de responsabilité contractuelle qui se trouvent dans la plupart des déclarations de copropriété et qui prévoient que les copropriétaires sont et demeurent responsables des dommages qu'ils causent, ainsi que de ceux causés par le fait d'un bien dont ils sont responsables.

Ces clauses de responsabilité étaient régulièrement utilisées par les syndicats de copropriété afin d'obtenir du copropriétaire et/ou de son assureur-responsabilité le remboursement de la franchise d'assurance lorsque les dommages étaient causés par le fait autonome d'un bien du copropriétaire. Il reste maintenant à voir comment seront interprétées ces clauses contractuelles dans les circonstances de l'entrée en vigueur de ces nouveaux articles de la Loi, quelle sera la portée et la validité qui leur sera données par les tribunaux, si elles seront déclarées invalides puisqu'exorbitantes du principe de 1074.2 C.c.Q.

Ce sera certainement un sujet que nous suivrons de près et sur lequel nous aurons l'occasion de revenir.

**ASSURANCE DE PREMIÈRE LIGNE :**  
ARTICLE 1074.3 C.C.Q.

EN VIGUEUR

<sup>11</sup> Le syndicat n'a pas besoin de prouver que le copropriétaire a causé le bris du chauffe-eau. Il doit plutôt faire la preuve qu'une personne raisonnable, dans les mêmes circonstances, aurait changé son chauffe-eau ou qu'il y a eu des indices ou des signes précurseurs que le copropriétaire a ignorés.

# DARGIS

DEPUIS 1965

Financement  
disponible

## PROJET CLÉ EN MAIN

SERVICE D'URGENCE


# 24 / 7



Rénovation &  
mise aux normes



Décontamination



Après-sinistre &  
nettoyage

Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**  
[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)



Depuis le 13 décembre 2018, l'assurance du syndicat est l'assurance de première ligne. Conséquemment, le syndicat doit d'abord réclamer les dommages couverts à son assureur. Advenant que certains de ces dommages ne soient pas couverts ou que la couverture soit insuffisante, il sera alors permis de s'adresser et de réclamer aux assureurs individuels.

<b>RISQUES ASSURABLES PAR LE SYNDICAT :</b> FUTUR ARTICLE 1073.1 C.C.Q.	PAS EN VIGUEUR
--	-------------------

Cet article entrera en vigueur en même temps que le règlement qui sera adopté à son sujet par le législateur.

Le *règlement* précisera les risques que devra assurer le syndicat.

Également, alors que présentement c'est « *la valeur à neuf de l'immeuble* » qui est la valeur retenue pour les fins du montant d'assurance, cette valeur sera remplacée par le « *montant nécessaire à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables au moment de la souscription d'assurance* ». Cette « *valeur de reconstruction* » inclut les coûts de déblaiement, de reconstruction, les honoraires des professionnels impliqués, etc.

La Loi prévoit aussi que le montant d'assurance devra être réévalué tous les cinq (5) ans par un membre d'un ordre professionnel qui sera déterminé par règlement.

<b>PERTE IMPORTANTE :</b> FUTUR ARTICLE 1075.1 C.C.Q.	PAS EN VIGUEUR
--	-------------------

L'article 1075.1 C.c.Q. entrera en vigueur en même temps que le règlement qui sera adopté à son sujet par le législateur.

Le règlement déterminera les critères permettant de qualifier une perte comme « importante » et précisera que le syndicat doit désigner un fiduciaire. Si celui-ci n'est pas déjà nommé dans la déclaration de copropriété, le syndicat devra en nommer un.



Ce sont là les principaux changements en matière d'assurance de copropriété apportés par la Loi qui a été adoptée le 13 juin dernier, dont certaines dispositions sont entrées en vigueur le 13 décembre 2018.

À notre avis, les modifications en matière d'assurance de copropriété, et tout particulièrement celles qui concernent le recouvrement des franchises d'assurance du propriétaire du bien qui a causé les dommages uniquement en cas de faute de sa part, constituent un changement majeur pour les copropriétés québécoises, changement qui, nous le craignons, aura des répercussions importantes pour les finances des syndicats et celles des copropriétaires.

On peut certes s'interroger sur l'apparence d'absence de vision globale du législateur en matière de réforme du droit de la copropriété. En effet, alors que plusieurs copropriétés peinent toujours à constituer un fonds de prévoyance minimalement suffisant pour répondre à leurs besoins, il nous apparaît légitime de nous questionner sur l'opportunité, voire sur la nécessité d'exiger la constitution d'un 3<sup>ème</sup> fonds, sur le choix qui a été fait de devoir assumer collectivement les franchises d'assurances et/ou de devoir investir des sommes considérables pour tenter de prouver une faute du propriétaire du bien en vue de pouvoir recouvrer lesdites franchises d'assurances, sur l'impact de ces nouvelles obligations sur la valeur des unités de copropriété québécoises sur le marché de la vente et la revente, sur l'intérêt qu'elles susciteront auprès d'éventuels acheteurs.

Que l'on pense aux jeunes acheteurs, aux premiers acheteurs, l'accès à la propriété n'est pas facile. Et ce n'est pas mieux si l'on se tourne du côté des retraités et des personnes plus âgées : leurs revenus ne sont pas inépuisables, ils sont la plupart du temps fixes et sans grande possibilité de pouvoir les augmenter au gré ou en fonction des cotisations spéciales qui seront vraisemblablement nécessaires. Est-ce que ces modifications servent les intérêts de ces personnes? La question se pose et une réflexion s'impose.

Bien sûr, nous ne sommes pas au fait de toutes les demandes, revendications et pressions qui ont pu être faites par les différents groupes de lobbying avant l'adoption de la Loi. À première vue, ces nouvelles dispositions favorisent nettement les assureurs des copropriétaires : les réclamations qui leur



seront adressées par leurs assurés pour le remboursement de la franchise d'assurance du syndicat ou le coût des dommages qu'ils ont causés et/ou que leurs biens ont causés devaient à notre avis diminuer de façon significative.

Du côté des assureurs des syndicats, ils ne pourront que s'en réjouir puisque si les indemnités qu'ils versent à leurs assurés (syndicats de copropriété) augmentent, les primes d'assurance augmenteront également en conséquence, d'autant plus que les franchises devront sous peu être « raisonnables ». Dans ces jeux de pouvoir en coulisses, les grands perdants semblent être les copropriétaires, autant comme propriétaires d'une unité, qu'en tant qu'éventuels administrateurs, qui tenteront, jour après jour, de gérer et d'entretenir l'immeuble au meilleur de leurs connaissances en jonglant entre les exigences légales et la capacité réelle de payer des membres du syndicat.

Comme nous l'annoncions en introduction, des voix s'élèvent déjà contre les effets concrets de ces dispositions dans la gestion et les opérations quotidiennes des syndicats, sur les conséquences de l'application qui en est faite par certains assureurs, experts en sinistres et courtiers à des situations et à des réclamations antérieures au 13 décembre 2018, sur les fonds supplémentaires qui devront être demandés aux copropriétaires, sur le nombre et le montant des cotisations spéciales qui seront nécessaires, etc. Bon nombre de gérants nous rapportent la confusion qui semble régner présentement au moment de présenter une réclamation d'assurance, et ils se demandent où est l'intérêt des syndicats et surtout si leurs clients ne s'en sont pas fait passer une vite.

Au-delà des questions qui précèdent, on peut également s'interroger sur les motifs qui ont poussé le législateur à adopter à la pièce les modifications législatives concernant la copropriété, à en faire entrer en vigueur quelques-unes alors que les autres n'entreront en vigueur que dans un an, deux ans, trois ans ?

Et qu'arrivera-t-il avec le projet de loi 401, déposé par l'ancienne ministre Lise Thériault le 12 juin 2018, à 3 jours de la fin de la session parlementaire, juste avant les élections provinciales ? On se rappellera que ce projet de loi visait à régler certaines problématiques vécues au quotidien en copropriété et clarifiait des ambiguïtés et des incertitudes créées par

la rédaction des dispositions actuellement en vigueur ou par certaines décisions rendues par nos tribunaux.

Quelles sont les intentions de la CAQ au sujet de ce projet de loi ? Compte-t-il le reprendre et procéder à son étude en commission parlementaire ? Si oui, quand ? Compte-t-il le modifier ou le laisser mourir au feuilleton pour le remplacer par une loi particulière à la copropriété ? De nombreuses questions se posent et au moment où on se parle, nous ignorons ce qui se trouve sur la planche à dessin de la CAQ.

Mais une chose est sûre : **l'année 2019 marque le 50ème anniversaire de la copropriété au Québec.** Cinquante (50) ans ce n'est banal : c'est l'occasion de célébrer la copropriété divise québécoise et d'accorder à ce mode d'habitation et à ce secteur de l'économie québécoise toute l'importance qu'il mérite vu le rôle important qu'il joue en matière de développement urbain et pour notre société, pour celui des nombreuses familles et individus qui la composent. A notre avis, l'importance de la copropriété au Québec passe par une réforme législative complète, cohérente et en profondeur.

Si vous avez des questions sur les modifications qui sont déjà entrées en vigueur, sur celles qui devraient entrer en vigueur d'ici 2022, sur les changements proposés par le Projet de 401, ou si vous souhaitez simplement obtenir des informations sur les modes de prévention et de règlement d'un différend que vous vivez dans votre copropriété, je vous invite sincèrement à ne pas hésiter à communiquer avec moi. Il me fera grand plaisir d'échanger avec vous.

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

CHIANETTA AVOCATS

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

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

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

@Chianetta Avocats 2019-Tous droits réservés

# NOUVEAU SERVICE D'INFORMATION !

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

## PLUS DE 1000 ARTICLES !

Surveillez nos prochaines infolettres mensuelles pour l'annonce du lancement officiel de ce nouveau service.

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

Accueil / Copropriété Plus / Trouver un article  
ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



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



Copropriétés Plus / Trouver un article / Me Chianetta

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



### Me Stefania Chianetta

Depuis 2004, M<sup>re</sup> 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, M<sup>re</sup> 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, M<sup>re</sup> Chianetta est membre du conseil d'administration de la Fédération des Copropriétaires du Québec (FCQ) et membre professionnel de CondoConseils (ExpoCondo), au sein desquels elle agit bénévolement comme avocate-conseil et comme chroniqueuse.



### 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 législation 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](#)

### Projet de loi 150 : adoption reportée en 2018

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

HIVER 2018 - Page 24

[Aller à l'article](#)



## 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.



# Cessons les lois coûteuses et envisageons une administration efficiente profitable pour tous les copropriétaires



Par Elise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A  
Vice-présidente, Fédération des copropriétaires du Québec  
Associée fondatrice, SolutionCondo

Force est de constater que la copropriété québécoise évolue dans un cadre de plus en plus réglementé : loi R-20, loi 122, loi 141, projet de loi 401, etc. C'est comme s'il fallait protéger les gens d'eux-mêmes. Je peux envisager que dans un contexte d'entreprises à but lucratif (ex : immobilier locatif et commercial) que l'argument du « biais quant à l'augmentation de rentabilité » puisse être mentionné, mais je dois vous avouer qu'en copropriété, où l'immobilier résidentiel est détenu collectivement par des propriétaires, je doute fort qu'une majorité de gens laissent volontairement leur bien se détériorer en lésinant à ce point sur l'entretien. D'autres diront qu'avec le nombre grandissant de copropriétaires-investisseurs qui achètent en copropriété dans les dernières années que le biais de « l'appât du gain » tient aussi pour le condo. Par expérience, je vous dirai, qu'habituellement, les copropriétaires-résidents sont beaucoup plus présents aux assemblées annuelles que les investisseurs, et ce, afin de faire valoir leurs positions et que celles-ci démontrent sans équivoque une vision beaucoup plus à long terme que ne le laisse entendre certaines personnes.

D'autres diront que les administrateurs de copropriété ne sont pas assez informés et que c'est pour cette raison qu'il faut légiférer dont, notamment, avec l'objectif de protéger le bien collectif de ceux qui ne siègent pas sur le conseil d'administration. Bien léger argument, à mon avis, puisqu'une personne qui n'est pas curieuse ne s'informera pas plus sur d'éventuelles nouvelles lois à venir dans un horizon plus ou moins lointain.

Évidemment, pour qu'un immeuble fonctionne bien, il faut un conseil dont les administrateurs sont dotés d'un bon

jugement, curieux et informés. Des personnes curieuses et voulant bien faire les choses, il y en a de plus en plus. C'est d'ailleurs pour cela que l'offre de cours de formation de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) augmente d'année en année. Il nous suffit peut-être simplement de continuer à vulgariser et expliquer les bonnes pratiques de gestion plutôt que de légiférer davantage.

En effet, une conséquence bien réelle de ces nouvelles lois est que plusieurs personnes très qualifiées ne voudront plus prendre la chance de siéger sur un conseil d'administration de copropriété, ne voulant pas engager leur responsabilité civile et ne voulant surtout pas être l'annonceur de mauvaises nouvelles auprès de leurs voisins. En effet, toutes ces lois viennent avec des coûts, donc des augmentations de frais de condo.

Quels sont ces nouveaux coûts apparus dans les dernières années et les derniers mois ? Voici une brève liste, non exhaustive :

- Inspection des façades à la 10<sup>e</sup> année puis aux 5 ans (loi 122);
- Inspection de stationnements étagés 18 mois après la fin de la construction puis aux cinq ans (loi 122);
- Fonds d'auto-assurance (loi 141);
- Évaluation de la valeur de reconstruction aux cinq ans (loi 141).

Autres coûts à venir si le projet de loi 401 était adopté tel que pensé originalement :

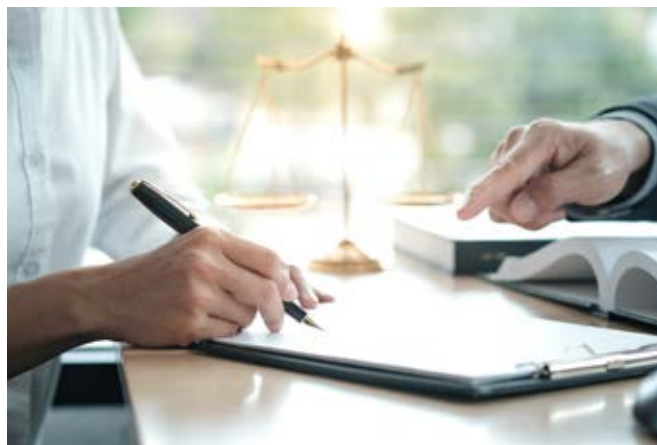
- Étude du fonds de prévoyance révisée aux cinq ans;
- Fixation des contributions au fonds de prévoyance à la hauteur de ce que dicte l'étude du fonds de prévoyance;
- Carnet d'entretien révisé aux cinq ans.

Plusieurs de ces nouvelles obligations impliquent des inspections ou documents qui sont utiles à la bonne administration d'un immeuble. Toutefois, pourquoi faut-il obliger des fréquences aussi rapprochées qu'aux cinq ans, et ce, sans égard à la taille ou à l'âge du bâtiment ? Par ailleurs, n'oublions pas que tous les coûts causés par ces nouvelles lois ne sont pas déductibles d'impôt pour les copropriétaires et que toutes ces obligations commencent à coûter très cher lorsque ces mesures sont cumulées.

Est-ce que vraiment nous allons améliorer ainsi le parc immobilier ou est-ce qu'on est en train de mettre tout l'argent disponible en expertises jusqu'au point où il n'en restera plus pour l'entretien des bâtiments ou pour contribuer adéquatement au fonds de prévoyance ? Il ne faut pas oublier que plusieurs copropriétaires n'ont pas des moyens financiers illimités et que la pression sera forte sur les coupures de dépenses pour balancer le budget annuel.

Je ne suis pas trop inquiète pour la copropriété haut de gamme qui représente souvent des immeubles de grande taille qui sauront absorber ces coûts. Ce qui m'inquiète c'est plutôt du côté des immeubles de milieu et d'entrée de gamme formés de premiers acheteurs ou de retraités à revenus fixes, lesquels n'ont pas la capacité financière d'absorber de forte hausse de frais de condo. Est-ce qu'on les pousse hors de leur copropriété pour des motifs réellement justes et valables ?

Par ailleurs, est-ce qu'on ne va pas créer toute une bisbille dans les immeubles ? Par le passé, il y avait parfois des débats colorés lorsque venait le temps de parler de l'augmentation des contributions au fonds de prévoyance, tous les copropriétaires n'étant pas du même avis sur cette question. Par contre, avec ces nouvelles lois, il n'y a plus de débat, puisque ce sont des lois et qu'il faut les respecter. Les gens qui n'au-



ront pas la capacité d'assumer les augmentations de coûts se sentiront assurément très frustrés puisqu'ils devront soit se serrer la ceinture ou vendre et envisager un autre mode d'habitation. Il est difficile de déterminer comment cela se traduira durant la période où le marché s'adaptera : plus de cas d'hypothèques légales pour retard de paiement des charges communes, vente de plusieurs condos à moindre prix, etc.

Est-ce que, par toutes ces lois, nous ne sommes pas en train de rendre beaucoup moins intéressant ce mode d'habitation qu'est la copropriété ? Serait-ce pour cela que bon nombre de promoteurs immobiliers se tournent dorénavant vers le logement locatif. Ces lois seraient-elles en train de nuire aux bassins d'acheteurs potentiels qui se voient complexifier l'accès à la propriété ?

Je crois effectivement qu'on regarde le problème sous un mauvais angle et qu'il y aurait des manières bien plus efficaces d'assurer une administration efficace des immeubles en copropriété, sans augmenter les coûts de cette façon. Par ailleurs, il faut mobiliser les gens qualifiés à s'intéresser à ce mode d'habitation et non pas le contraire. Cela est vrai, tant pour les gestionnaires immobiliers que pour les administrateurs qui sont ceux qui ultimement prendront les décisions importantes pour assurer la pérennité des copropriétés québécoises. ○

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

**Conseillers juridiques en droit de la copropriété**

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca



# 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



## Le chef de la tranquillité d'esprit

Par l'équipe d'Hydro Solution

Mettant en scène un propriétaire qui s'efforce d'installer lui-même son chauffe-eau, la publicité d'HydroSolution fait bien rire. Mais derrière les pubs télé humoristiques se trouve une entreprise sérieuse qui a à cœur la satisfaction de ses clients. À sa tête, Nicolas Ayotte, président et chef de la direction d'HydroSolution, fait avancer l'entreprise à pas de géant.

### **Lors de votre arrivée en poste en mars 2014, quel a été votre premier défi en tant que président d'HydroSolution ?**

J'ai consacré les premiers mois de mon arrivée à revoir l'approche marketing. Avec mon équipe, nous avons entrepris un important virage afin de mettre l'expérience client au cœur de notre mission et de toutes nos actions chez HydroSolution.

Nous avons également mis des mesures en place afin d'évaluer précisément le taux de satisfaction de notre clientèle. Ceci nous a permis de rapidement évaluer l'impact de nos actions et de gérer adéquatement toute situation problématique qui pourrait survenir. Aujourd'hui, nous pouvons affirmer que pour 2018, notre clientèle a été satisfaite à plus de 97 % lors de nos interventions d'installations. Pour mon équipe et moi, c'est réellement une grande fierté !

### **Est-ce que ces nombreux changements ont aussi entraîné une révision des valeurs que vous prônez dans l'entreprise ?**

Oui effectivement, elles sont maintenant très claires, communiquées et présentes dans nos actions de tous les jours. Par exemple, nous croyons fermement que l'expérience employé

est un pilier important de la qualité de l'expérience client. En effet, un employé heureux offrira certainement un meilleur service client en plus d'être fier de l'entreprise pour laquelle il travaille. Nous valorisons énormément l'esprit d'équipe et la collaboration, deux éléments-clés de notre succès.

Aussi, nous désirons faire preuve d'innovation et d'adaptation au changement. Nous nous inspirons des besoins et demandes de notre clientèle et de ce que nos employés constatent sur le terrain afin de bâtir une offre innovante. Mais la valeur ultime est toujours celle de la satisfaction de notre clientèle. Comme entreprise de services, ça semble cliché, mais chez HydroSolution, nous mettons vraiment des efforts afin d'offrir plus : plus de garanties, plus de disponibilité, plus d'écoute, plus de service.

### **En cinq ans, qu'est-ce qui a changé chez HydroSolution ?**

L'entreprise est en pleine croissance ! Les gens recherchent un expert pour l'achat d'un chauffe-eau, qui représente une grande dépense, disons-le. Nous ne cessons d'ouvrir de nouveaux marchés comme les Laurentides, Rimouski, Rouyn-Noranda et la Beauce. Nos nouvelles installations de chauffe-eau ont bondi de 50 % et ne cessent de croître.

De plus, depuis plus de 24 mois, un important chantier est en cours : nous amorçons une transformation numérique ! Nous pourrions bientôt offrir à nos clients, s'ils le désirent, de compléter leur transaction et de planifier un rendez-vous en ligne. Nous travaillons beaucoup aussi à améliorer la communication avec la clientèle, toujours dans le but d'offrir une expérience client hors pair dans le domaine.

## La clientèle des administrateurs et syndicats de copropriétés est différente de celle des propriétaires de maison. Comment faites-vous pour la conseiller ?

Nous avons créé une équipe dédiée ! Pour assurer une entière satisfaction à cette clientèle, qui a des besoins bien précis, nous avons formé l'équipe Service condo, unique à HydroSolution. Professionnels et expérimentés, nos experts ont l'habitude des défis qui se présentent aux administrateurs et syndicats de copropriétés. Ils offrent un service clé en main qui rend le changement de chauffe-eau facile et sans souci. Nous avons même un processus rigoureux de contrôle de la qualité effectué par une compagnie tierce afin de nous assurer de la qualité de toutes nos installations. Tout ceci est un gage de qualité pour les gestionnaires et copropriétaires et démontre notre engagement à leur offrir un service exceptionnel.

## Si vous aviez un seul conseil à offrir aux propriétaires et syndicats de copropriétés en matière de chauffe-eau, quel serait-il ?

Comme nous effectuons des milliers d'installations chaque année et nous savons que les défis sont nombreux dans le marché de la copropriété. Les types d'installations varient énormément et malheureusement, nous constatons lors de nos visites que beaucoup d'installations effectuées sont non conformes. C'est pourquoi il est doublement important de faire affaire avec un expert, possédant les compétences nécessaires comme un membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ). Le bon produit installé par la bonne personne, comme un expert certifié, évitera bien des soucis, comme un dégât d'eau et des problèmes d'assurances.



### À ne pas rater

Le 27 avril prochain aura lieu le colloque CondoMarketing. Ce sera l'occasion pour les gestionnaires de copropriétés et syndicats de condos de rencontrer l'équipe d'HydroSolution et de découvrir l'étendue de son expertise.

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



## 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](http://copro.ca)



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



Certificat de développement professionnel

## GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE ET DES COPROPRIÉTÉS

Cours  
de soir

Programme  
bilingue



FREN

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

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

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

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

#### Informations sur le programme

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

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

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

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

Reconnu par:

**AdmA** ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGRÉÉS  
PROFESSION GESTIONNAIRE



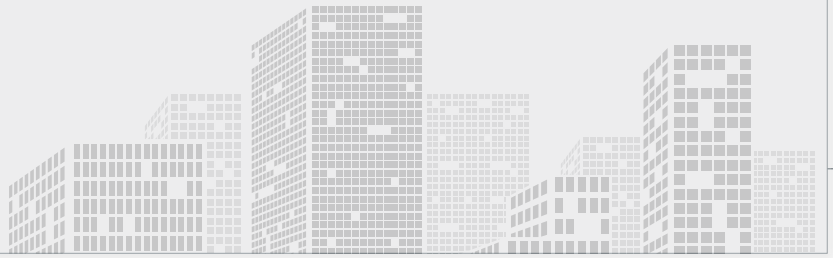
**McGill**

School of  
Continuing Studies

École  
d'éducation permanente



Par Me Léa Couture-Thériault, avocate  
Fiset Légal inc.



# Comment récupérer les franchises auprès d'un copropriétaire responsable d'un sinistre ?

*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 prévoit que, dorénavant, lorsqu'un sinistre est causé par une partie privative, il doit y avoir une faute du copropriétaire pour que le syndicat de copropriété puisse récupérer le montant de la franchise ou la réparation du préjudice occasionné aux biens :*

« 1074.2. *Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, **sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.***

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

L'entrée en vigueur de cet article rend invalides les clauses standards des déclarations de copropriété imposant au copropriétaire une responsabilité sans faute pour tout dommage causés par des biens dont un copropriétaire est légalement responsable. Ces clauses permettaient au syndicat de récupérer le montant des franchises auprès de l'assureur en responsabilité civile d'une copropriétaire dont l'unité est à l'origine d'un sinistre sans débat sur la négligence du syndicat<sup>1</sup>. Le copropriétaire était responsable pour le paiement de la franchise par l'effet de la déclaration de copropriété, un contrat qui lui est opposable.

Ce nouvel article peut donc causer des conséquences fâcheuses pour la récupération des franchises par le syndicat en cas de dégât d'eau causé, par exemple, par le bris d'un tuyau de machine à laver.

## Dans quelles circonstances un copropriétaire est-il en faute?

Dans un contexte de responsabilité extracontractuelle, une faute est un comportement qui s'écarte de celui d'une personne normalement prudente et diligente. Afin d'aider et de protéger les victimes de dommages résultant d'une faute extracontractuelle, le régime général de la responsabilité civile extracontractuelle prévoit une présomption de faute du gardien d'un bien dont le fait autonome cause un préjudice :

« 1465. *Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.* »

Or, la relation entre le copropriétaire et le syndicat est contractuelle. Dans une relation contractuelle, la faute consiste en une inexécution totale ou partielle, ou encore une exécution tardive ou mauvaise d'une obligation prévue au contrat. Le Code civil du Québec prévoit que des cocontractants « ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables. »<sup>2</sup>.

## Est-ce que la présomption de faute de l'article 1465 du Code civil du Québec peut s'appliquer au copropriétaire?

Un courant jurisprudentiel a appliqué la présomption de faute du régime de responsabilité contractuelle, mais la Cour d'appel du Québec a écarté ce courant dans une décision portant sur un contexte locatif :

« [2] *Les obligations des parties sont d'abord régies par le bail qui les lie et, de façon supplétive, par les dispositions du Code civil relatives au contrat de louage. Le bail*

<sup>1</sup> 2010 QCCQ 1793.

<sup>2</sup> 1458 C.c.Q.



*P-2 conclu par les parties est silencieux quant aux obligations incombant à l'une et à l'autre en ce qui concerne la sècheuse à linge d'où origine l'incendie. Cet appareil électroménager a été fourni par le locateur, M. Marcoux, à l'usage exclusif du salon de coiffure de la locataire, Mme Giroux. Le bail précise, il est vrai, que la locataire devra « défrayer les coûts d'entretien ou de réparation des appareils de climatisation qui lui sont prêtés pendant la durée du bail »[1], mais rien en ce qui concerne la sècheuse.*

*[3] Or, l'article 1862 C.c.Q. 2e al. oblige le locataire, lorsque le bien loué est un immeuble, à indemniser le locateur des dommages subis « que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ». Telle est la disposition applicable ici. Ajoutons qu'un cocontractant ne peut se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui lui seraient plus profitables (art. 1458, 2e al. C.c.Q. La présomption de l'article 1465 C.c.Q. ne peut donc trouver application en présence d'une relation locataire-locateur<sup>[2], 3.</sup>» (nos caractères gras)*

On ne peut donc pas conclure à l'application de la présomption de faute dans le contexte de la copropriété. Par analogie, alors que la faute du locataire commercial s'apprécie en fonction des obligations prévues au bail, celle du copropriétaire s'apprécie en fonction des obligations prévues à la déclaration de copropriété.

Il devient donc dorénavant important d'adopter des règlements obligeant les copropriétaires à adopter des standards élevés de diligence dans leurs comportements. Bien que la mise en œuvre d'une telle réglementation soit difficile à opérer, lors de la survenance d'un sinistre, la faute contractuelle d'un copropriétaire qui ne se conforme pas à un règlement serait claire.

## Des mesures de prévention

En plus d'une réglementation permettant de documenter la faute des copropriétaires, la mise en place de mesures musclées de prévention devient plus rentable. Le paiement de montants de franchise par les syndicats pour les dégâts d'eau est maintenant un incitatif, par exemple, à l'installation de détecteurs d'eau et par la vérification des conduits de tous les copropriétaires par un plombier engagé par le syndicat.

Il devient donc dorénavant d'autant plus important de mettre en place des mesures de prévention des sinistres visant à améliorer les pratiques, mais également à documenter la faute d'un copropriétaire en cas de sinistre pour la récupération de la franchise auprès de son assureur.

**Pour plus de renseignements concernant la réglementation recommandée pour prévenir les sinistres et le paiement de franchises onéreuses par les syndicats de copropriété, écrivez-nous au [I.c-theriault@fisetlegal.com](mailto:I.c-theriault@fisetlegal.com)** ○

<sup>3</sup> 2016 QCCA 1562.



# INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

**Depuis 1981  
à votre service**



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



Obtenez plus que ce que vous voyez

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



**Fiable**

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



**Abordable**

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



**Digne de confiance**

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

## Satisfaction Garantie

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

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

**Ensemble, on fait bon ménage!**

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



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

# Accès aux parties privatives par le conseil d'administration

Lorsqu'on vit en copropriété, certains droits individuels comme le droit à la vie privée doivent être restreints au nom du bien-être et de la sécurité de la collectivité. Ainsi, puisque le syndicat a pour objet d'assurer la conservation de l'immeuble et l'entretien des parties communes<sup>1</sup>, le conseil d'administration est autorisé à pénétrer dans une partie privative dans certaines circonstances.

## Travaux urgents ou nécessaires à la conservation de l'immeuble

Il est fréquent que le conseil d'administration doive avoir accès à une partie privative pour effectuer des travaux touchant les parties communes. Un copropriétaire peut-il refuser que le conseil d'administration pénètre dans son unité dans une telle situation? La réponse est non. En effet, le *Code civil du Québec* prévoit qu'aucun copropriétaire ne peut empêcher l'exécution de travaux, même à l'intérieur de son unité, qui sont nécessaires à la conservation de l'immeuble ou urgents<sup>2</sup>. La notion de conservation est assez large et englobe également l'entretien de l'immeuble<sup>3</sup> et les diagnostics<sup>4</sup>.

Par ailleurs, il est souvent prévu dans les déclarations de copropriété que si un copropriétaire néglige de faire des travaux dans sa partie privative qui sont nécessaires, le syndicat est autorisé à y procéder à sa place. Le copropriétaire doit alors se conformer à ce que prévoit la déclaration de copropriété.

## **Recours en cas d'absence de collaboration d'un copropriétaire**

Quel est le recours dont dispose le conseil d'administration lorsqu'un copropriétaire refuse de lui donner accès à sa partie privative pour effectuer des travaux? Dans un tel cas, le conseil d'administration peut s'adresser au tribunal pour qu'un juge l'oblige à se conformer<sup>5</sup>.



À titre d'exemple, dans une décision de 2010, des travaux de pieutage étaient requis pour stabiliser la fondation de l'immeuble. Pour faire ces travaux, il fallait passer par l'unité d'un copropriétaire et celui-ci refusait d'en donner l'accès.

<sup>1</sup> CcQ, art. 1039.

<sup>2</sup> CcQ, art. 1066.

<sup>3</sup> *Syndicat des copropriétaires du 6381-20e Avenue c. Jouzkiv*, 2017 QCCS 1085. Dans cette décision, le changement des fenêtres relevait davantage de l'entretien de l'immeuble que de sa conservation, mais le tribunal a tout de même ordonné au copropriétaire de permettre le changement des fenêtres.

<sup>4</sup> Michel VASSILIADÈS et Christine GAGNON, « Les travaux en copropriété réalisés à l'initiative du syndicat », dans Christine GAGNON et Yves PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 33, 39-40.

<sup>5</sup> CcQ, art. 1080.

Finalement, le juge lui a ordonné par injonction de remettre ses clés au conseil d'administration pour qu'il puisse procéder aux travaux durant son absence<sup>6</sup>.

## Précautions à prendre

Il est important de savoir que la loi prévoit que le copropriétaire qui subit un préjudice suite à l'exécution de travaux décidés par le syndicat peut s'adresser au tribunal pour obtenir une indemnité de la part du syndicat<sup>7</sup>. En effet, si les travaux diminuent de manière définitive la valeur de la fraction, qu'ils ont troublé de manière significative la jouissance des occupants ou que les travaux ont causé des dégradations, le syndicat doit indemniser les copropriétaires touchés.

### Situations urgentes

Puisque le syndicat a comme objet d'assurer la conservation de l'immeuble, le conseil d'administration peut pénétrer dans une partie privative lorsqu'une situation urgente se présente en l'absence du copropriétaire.

## Remise d'un double des clés au conseil d'administration

On retrouve souvent dans les règlements de l'immeuble une disposition prévoyant que les copropriétaires doivent laisser un exemplaire des clés de leur unité au conseil d'administration ou au gérant de l'immeuble. Le but de ces règlements est d'éviter les troubles et les frais que le fait de ne pas avoir les clés peut entraîner en cas d'urgence et d'absence du copropriétaire de l'unité concernée.

Ce genre de règlements est légal<sup>8</sup> et ne contrevient pas à l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>9</sup> qui garantit la jouissance paisible de ses biens, ni à l'article 7 qui établit que la demeure est inviolable, ni à l'article 8 qui prévoit que personne ne peut pénétrer chez quelqu'un sans son consentement exprès ou tacite<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> *Syndicat de la copropriété des 4037 à 4041, avenue de Lorimier c. Togney*, 2010 QCCS 4383.

<sup>7</sup> CcQ, art. 1067.

<sup>8</sup> *Magne c. Martingal*, 2015 QCCS 2772.

<sup>9</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, art. 7.

<sup>10</sup> Selon l'affaire *Magne c. Martingal*, il y a eu consentement exprès lorsque le copropriétaire a acheté son condo car à partir de ce moment, la déclaration de copropriété s'impose à lui.

<sup>11</sup> *Syndicat de copropriété 9 Jardins Méridi c. Drolet*, 2009 QCCS 5899 (appel fait sur d'autres motifs).

Une décision de 2009<sup>11</sup> à ce sujet est particulièrement intéressante. Dans cette affaire, des administrateurs ont pénétré dans une partie privative en l'absence de son propriétaire en raison d'une alarme du détecteur de fumée. Le copropriétaire leur avait remis la clé de son unité tel que le prévoyait la déclaration de copropriété. À ce moment, ils ont constaté que celui-ci avait changé les planchers de l'unité en contravention avec la déclaration de copropriété. Cette situation a donné lieu à un litige devant les tribunaux. Le copropriétaire plaidait que la preuve avait été obtenue dans des circonstances qui violaient son droit à la vie privée<sup>12</sup> et l'inviolabilité de la demeure<sup>13</sup>, droits protégés par la Charte des droits et libertés de la personne et demandait l'exclusion de la preuve pour ce motif<sup>14</sup>. Le tribunal a déterminé que la preuve avait été obtenue également, soit dans le cadre de ce que prévoyait la déclaration.

## Conseils pratiques

Il peut être nécessaire de mettre en place un système assurant aux copropriétaires que personne ne pénètre dans leur unité sans raison valable. Par exemple, on peut mettre le double dans une enveloppe qui sera cachetée et paraphée par les parties.

Par ailleurs, il est recommandé que le conseil d'administration ou le gérant de l'immeuble vérifie que la clé qui lui a été remise ouvre bien l'unité visée. Il est aussi important qu'à la fin de son mandat, le gérant de l'immeuble remette l'ensemble des clés lui permettant d'accéder à l'immeuble du syndicat<sup>15</sup>.

## Refus de remettre un double des clés

Que peut faire le syndicat si un copropriétaire refuse de lui remettre les clés de son unité et qu'une urgence se présente lorsqu'il est absent? Le syndicat pourra pénétrer dans l'unité par tout moyen qu'il aura. Le copropriétaire qui aura refusé de remettre un double des clés de son unité pourra être tenu responsable des dommages causés en raison de l'incapacité de s'introduire rapidement dans son unité. Mentionnons qu'il est important que le syndicat n'agisse pas seul, car le copropriétaire pourrait poursuivre le syndicat pour les dommages subis. Il est conseillé de demander la présence du service de sécurité incendie de la municipalité. ○

<sup>12</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, art. 5.

<sup>13</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, art. 7.

<sup>14</sup> CcQ, art. 2858.

<sup>15</sup> CcQ, art. 1366.



# OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

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

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

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



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



## Comment choisir un professionnel pour effectuer la vérification des façades d'un bâtiment selon la Loi 122 ?



Par Daniela Petrulian, ing., M. Ing., MBA  
Présidente, Consultants Facades Plus Inc.

**L'ingénieur ou l'architecte qui sera mandaté à effectuer la vérification des façades pour déceler éventuellement des conditions dangereuses doit remplir au moins les exigences suivantes :**

- Être membre en règle de son ordre professionnel (Ordre des ingénieurs du Québec pour les ingénieurs et Ordre des architectes du Québec pour les architectes);
- Ne pas avoir été sanctionné ou radié par son ordre professionnel:
  - Les décisions et jugements rendus dans le cadre de l'exercice de la profession des architectes sont disponibles sur le site de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ);
  - Les décisions et jugements des ingénieurs sont disponibles sous l'onglet « Décisions et sanctions » du site [www.oiq.qc.ca](http://www.oiq.qc.ca). Pour les architectes, contacter l'Ordre des architectes du Québec;
- Détenir une police d'assurance responsabilité professionnelle en vigueur couvrant ses actes conformément aux règlements de son ordre professionnel respectif;
- Prouver son expérience, expertise et compétence acquise lors de la réalisation de projets similaires et récents.

C'est quoi un son de cloche d'avertissement dans l'octroi du contrat à un professionnel ?

- Ne pas avoir trouvé son nom dans le tableau de son ordre professionnel;
- Avoir trouvé son nom au tableau, mais il apparaît dans un domaine de la pratique autre que la construction (structure, civil, génie de la construction) ;
- Le professionnel refuse ou reste vague sur la présentation de ses preuves d'assurances;
- Il n'est pas clair et précis quant aux documents à transmettre au client;

- Son prix est trop bas par rapport aux autres offres de service pour le même projet;
- Il refuse de présenter des références ou des contacts parmi ses clients antérieurs;
- Les méthodes utilisées ne sont pas précisées ou expliquées dans son offre de services.

### **Notes au sujet des assurances professionnelles pour les ingénieurs**

Le *Règlement sur l'assurance professionnelle des ingénieurs* (RLRQ, ch.I-9, r.2.1) stipule les suivantes :

« **Art.3.** Tout membre de l'Ordre qui exerce en pratique privée, sauf celui visé au deuxième alinéa de l'article 2, doit adhérer au contrat du régime collectif d'assurance complémentaire conclu par l'Ordre des ingénieurs du Québec, établissant une garantie contre la responsabilité qu'il peut encourir en raison des fautes commises dans l'exercice de sa profession.

Est en pratique privée le membre qui rend des services professionnels à son compte, ou pour le compte d'un autre membre ou d'une société, à des clients qui ne sont pas son employeur.

**Art.4.** Le contrat du régime collectif d'assurance complémentaire doit prévoir les conditions énumérées aux paragraphes 2 à 7 du premier alinéa de l'article 2.

Il doit également prévoir des montants de garantie d'au moins 500 000 \$ par sinistre et d'au moins 1 000 000 \$ pour l'ensemble des sinistres qui surviennent au cours de la période de garantie, ou qui sont survenus avant cette période, mais pour lesquels une réclamation est présentée au cours de la période de garantie; ces montants minimums sont respectivement de 1 000 000 \$ et de 2 000 000 \$ s'il s'agit d'une assurance souscrite par un membre ou une société pour d'autres membres à leur emploi ou qui en sont administrateurs, dirigeants, actionnaires ou associés. »

En d'autres mots, un ingénieur qui travaille seul, à son compte, doit présenter une police d'assurance qui garantit au moins 500 000 \$ par réclamation et au moins 1 000 000 \$ par année, tandis que l'ingénieur qui travaille pour une compagnie doit présenter une police d'assurance qui garantit au moins 1 000 000 \$ par réclamation et au moins 2 000 000 \$ par année.

Cette police d'assurance doit être supplémentaire au contrat du régime collectif d'assurance conclu par l'Ordre des ingénieurs du Québec et qui est inclus dans sa cotisation annuelle.

Même si ce Règlement crée une distinction entre l'ingénieur qui exerce seul et celui qui est membre d'une compagnie, nous vous recommandons d'exiger de votre ingénieur de vous présenter un contrat d'assurance de minimum 1 000 000 \$ par réclamation et minimum 2 000 000 \$ par année. De cette façon, le syndicat pourrait uniformiser la demande pour tout professionnel qui se présentera en appel d'offres.

### **Notes au sujet des assurances professionnelles pour les architectes**

Selon l'Ordre des architectes du Québec,

« (...) *en vertu du Règlement sur la souscription obligatoire au Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de l'Ordre des architectes du Québec (c. A-21, r. 13), les membres de l'Ordre des architectes du Québec œuvrant en pratique privée doivent souscrire au Fonds d'assurance pour maintenir leur droit d'exercice.*

*Le Fonds offre une protection d'assurance identique à ses assurés. Les conditions de la police d'assurance peuvent toutefois varier d'une année à l'autre. »*

La police d'assurance responsabilité professionnelle émise par le Fonds offre une garantie de 1 000 000 \$ par sinistre, jusqu'à concurrence de 2 000 000 \$ par année. L'architecte doit donc présenter sa police d'assurance en vigueur, émise par ce Fonds. ○

# ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

L'étude du fonds de prévoyance **IEC-25** est dédiée principalement aux immeubles de moins de 4 étages. C'est un outil de gestion indispensable pour les administrateurs de petits syndicats de copropriété qui leur permet de prendre les bonnes décisions, au bon moment. **IEC-25** procure une meilleure connaissance des actions requises afin de mettre en application une stratégie d'intervention efficace pour l'entretien de votre immeuble à court, moyen et long terme.

## Tarification **IEC-25** (par mandat)

Syndicat de 8 unités :	1 750 \$
Syndicat de 12 unités :	2 350 \$
Syndicat de 16 unités :	2 650 \$
Syndicat de 20 unités :	2 750 \$

*\*Taxes en sus. Certaines conditions s'appliquent. Prix valables jusqu'au 31 mai 2019.*



**Accessible pour moins de 250 \$ par unité.**

## Le mandat **IEC-25** inclut :

- Inspection des parties communes du syndicat.
- Rapport identifiant l'état de l'immeuble actuel, avec photos et explications.
- Priorisation des interventions requises.
- Aide et document pour l'élaboration d'un carnet d'entretien 5 ans, actualisé avec l'inspection des parties communes.
- Recherches et cueillette de l'information disponible afin de connaître les problèmes particuliers et l'historique des composantes de l'immeuble.
- Étude du fonds de prévoyance 25 ans effectué par un comptable possessionnel agréé CPA.

**André Grenier 514 248-5700 / [agrenier@centreicq.com](mailto:agrenier@centreicq.com)**





# STEAMATIC®

**Votre assurance propreté !**



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



FEU



EAU



MOISSURE



VENTILATION



TAPIS



AMEUBLEMENT

QUÉBEC • 418 527-5050 | SAINT-GEORGES • 418 227-5050  
TROIS-RIVIÈRES • 819 379-7969 | 1 800 363-3100

**SERVICE D'URGENCE 24/7**

RBQ: 8273-7826-31



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

# Protection incendie : votre bâtiment est-il sécuritaire ?



Par Benoît Blain, technicien en prévention incendie  
Legault-Dubois  
Inspection et expertise en bâtiment

Lors d'un incendie dans un bâtiment résidentiel, la rapidité d'évacuation des occupants est primordiale pour éviter une tragédie. Et pour que les occupants puissent disposer du temps d'évacuation le plus long possible, ils doivent être avertis dès les premiers signes d'un incident. Dans les immeubles à logements multiples, copropriétés, puisque de nombreuses familles occupent plusieurs unités regroupées dans un même bâtiment, cela fait beaucoup d'individus à prévenir simultanément. C'est pour cette raison que certains bâtiments doivent être équipés d'un système d'alarme incendie en plus des équipements de protection incendie courants tels que les extincteurs portatifs, gicleurs, etc. Et vous, vos installations sont-elles en mesure d'offrir un temps d'évacuation suffisant aux occupants ?

Tout d'abord, jetons un coup d'œil au fonctionnement d'un système d'alarme incendie efficace. Lorsque le système détecte un début d'incendie dans une des unités ou dans une aire commune, un signal d'alarme retentit dans chacune des unités afin de prévenir les occupants du danger potentiel. Les occupants avertis peuvent alors commencer l'évacuation et se rendre à l'extérieur avant qu'il ne soit trop tard. Ensuite, c'est le système de gicleur qui entre en scène. Il débute une première vague de combat contre l'incendie en s'activant dans la zone attaquée par les flammes afin de contenir au maximum la propagation de l'incendie.

Vous comprendrez que l'efficacité de ces systèmes de prévention incendie dépend étroitement de la fonctionnalité et de l'entretien des équipements qui les composent. Donc, pour assurer un fonctionnement adéquat de ces systèmes, l'ensemble des équipements doit être inspecté tous les ans. Cette inspection n'est pas une suggestion, mais bien une obligation réglementaire. La plupart des municipalités, ayant adopté le chapitre bâtiment du code de sécurité du Québec, exigent non seulement que les propriétaires et/ou ges-



tionnaires d'immeuble comprenant ce type d'équipement fassent réaliser ces inspections annuelles, mais demandent également que le rapport d'inspection soit rendu disponible pour le service d'incendie municipal.

De façon générale, ces inspections annuelles sont réalisées par la même compagnie qui a installé le système. Face à une problématique, la compagnie peut recommander d'effectuer des travaux correctifs sur le système, de modifier le système ou de le remplacer en entier, selon le cas. Le rapport produit par la compagnie et les recommandations proposées doivent ensuite être rendus disponibles pour le service d'incendie qui veillera à effectuer un suivi de la situation. Un avis d'infraction pourrait être émis envers les propriétaires et/ou gestionnaires des immeubles visés si les documents ne sont pas rendus disponibles.

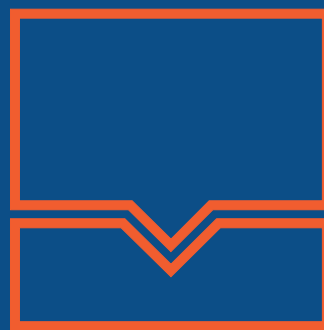
Maintenant, même si vous suivez à la lettre la procédure décrite ci-haut et que vous faites réaliser les inspections requises annuellement, croyez-vous être en mesure de comprendre et valider la pertinence de l'information contenue dans les rapports produits ? Et si l'on vous peint un portrait un peu trop alarmiste, serez-vous apte à distinguer le vrai du faux ?



Serez-vous en mesure de déterminer si la compagnie essaie de vous vendre un équipement superflu ou si un simple entretien pourrait répondre au problème soulevé ?

Il est parfois difficile de démystifier l'information et de s'y retrouver parmi le jargon technique de ce type de rapports d'inspection. Une bonne solution pour éviter les soucis est de faire appel à une tierce partie, impartiale et qualifiée, pour prendre en charge la gestion de ce processus d'inspection annuelle de conformité. Cette tierce partie pourra ainsi faire le pont entre les administrateurs, copropriétaires ou gestionnaires de l'immeuble, les compagnies chargées des inspections et la municipalité. Elle sera également responsable de récolter les soumissions, d'organiser les inspections de façon stratégique afin de minimiser les dérangements pour les occupants, d'étudier les rapports et de faire exécuter les travaux nécessaires seulement. De plus, elle pourra négocier les délais de réalisation de ces travaux avec la municipalité et le service d'incendie. De cette façon les propriétaires ou gestionnaires se libèrent l'esprit en laissant à un professionnel qualifié le soin d'organiser, de négocier et d'analyser tous les éléments épineux de cette protection essentielle pour la sécurité des occupants.

En somme, bien que l'on souhaite ne jamais devoir l'utiliser, le matériel de protection incendie doit rester fonctionnel en tout temps pour assurer la sécurité des occupants. Pour ce faire, des inspections annuelles doivent être réalisées sur l'ensemble des composantes des systèmes. Une façon simple et efficace d'assurer la gestion de ces inspections obligatoires est de confier cette tâche à une tierce partie qualifiée qui sera en mesure de vulgariser les informations transmises dans les rapports d'inspection pour vous aider à prendre des décisions éclairées et pertinentes pour le bien de votre bâtiment et de ses occupants. ○



# soconex

*Le hightech de  
la réfection de béton*



**Réfection de béton**

**Injection de coulis et de résines**

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

**Renforcement de structure**

**Inhibiteur de corrosion MFP**

**Intervention à contraintes élevées**

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

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



# Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



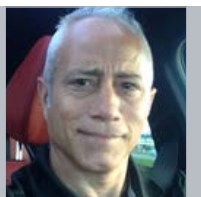
Chez Racine et Chamberland, nous avons des **solutions d'assurance** pour vous.

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

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



# Rénovation et mise aux normes



Par Éric Brouillette  
Directeur du développement des affaires, DARGIS

La mise aux normes d'un bâtiment requiert la coordination de plusieurs ressources et peut souvent s'avérer très ardue. C'est pourquoi un entrepreneur qualifié vous offrira un plan d'action clé en main qui vous évitera bien des casse-têtes en prenant en charge pour vous toutes les étapes de cette démarche.

## Rencontre d'évaluation Études de codes et normes Déploiement des professionnels Analyse et rapport Mise en oeuvre du chantier

En tant qu'administrateur de votre syndicat de copropriété ou gestionnaire, vous devrez porter une attention particulière aux points suivants concernant la réglementation ou la conformité de votre immeuble.

### 1. CONFORMITÉ D'IMMEUBLE

Vous devez vous assurer que votre immeuble est conforme aux normes applicables selon l'année de construction ou de transformation du bâtiment. Ces normes ont pour objectifs la sécurité, la santé, la protection incendie et la prévention des dommages structuraux.

### 2. FAÇADE

Les façades des bâtiments de 5 étages hors sol et plus doivent maintenant faire l'objet d'une vérification et d'un entretien périodiques.



### 3. RÉNOVATION MAJEURE

Un entrepreneur qualifié saura répondre à vos besoins pour le réaménagement de vos espaces communs et pour effectuer les travaux intérieurs et extérieurs livrés clé en main, sans tracas.

### 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

L'enveloppe de votre immeuble doit respecter un plan d'étanchéité complet. Un bâtiment mal isolé ou non étanche peut être soumis à de nombreuses conditions climatiques qui peuvent causer de graves problèmes à la structure. Les experts chez Dargis s'assurent que l'enveloppe de votre immeuble respecte les réglementations et normes actuelles tout en s'assurant d'obtenir de hauts standards d'étanchéité.

### 5. TOUR DE REFROIDISSEMENT

En tant que propriétaire d'une installation de tour de refroidissement à l'eau, vous devez entre autres, entretenir votre installation, tenir un registre complet, transmettre à la RBQ certaines informations sur vos installations et prélever des échantillons en respectant le protocole. ○

OFFRE SPÉCIALE

2 traitements extérieurs et 4 traitements intérieurs

**20%**  
de rabais\*

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

*La paix  
sur tous  
les niveaux!*

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



**RONGEURS**



**PERCE-OREILLES**



**FOURMIS**



**LÉPISME  
ARGENTÉ**



**ARAIGNÉES**

**Avec V Extermination,  
à vous la victoire!**



**EXTERMINATION**

GESTION PARASITAIRE

**VEXTERMINATION.COM**

**1 888 735-5534**

Certaines conditions s'appliquent.  
Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.





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



## L'offre d'achat : quelques aspects importants

La haute saison des transactions immobilières a débuté. Vous souhaitez vendre votre condo pour réaliser un autre projet? Ou encore, vous êtes à la recherche du condo de vos rêves? Le premier lien contractuel qui sera établi entre le propriétaire (vendeur), d'une part, et l'acheteur, d'autre part, sera une offre d'achat ou une promesse d'achat. Si un courtier immobilier agit à titre d'intermédiaire, il utilisera un formulaire standardisé qu'il faut presque inévitablement modifier et adapter. Il est important de vous assurer que l'offre d'achat que vous signerez reflète bien vos exigences et vos attentes. Même si un courtier immobilier d'expérience est généralement en mesure de répondre adéquatement à vos questions, n'hésitez pas à recourir aux services d'un conseiller juridique qui pourra vous guider. En outre, même si l'offre d'achat comporte certaines conditions qui doivent être remplies (obtention du financement, examen satisfaisant par un inspecteur, vente préalable d'un immeuble par l'acheteur, etc.), il demeure qu'une fois conclue, cette offre constitue un véritable contrat et non une simple entente préliminaire qu'on pourrait larguer à sa guise. De plus, le contrat de vente qui sera éventuellement signé devra respecter les modalités pertinentes de l'offre d'achat.

---

Cet article n'a pas pour but de présenter une analyse exhaustive de tous les aspects et des nombreuses variantes de l'offre d'achat, mais plutôt de vous sensibiliser à son importance et de faire ressortir certains points majeurs.

---

### Éléments à considérer si vous êtes le vendeur

Il faut savoir que l'acheteur bénéficie du droit de faire inspecter le condo, incluant les parties communes et privatives. Généralement, l'acheteur mandate un professionnel qui devra effectuer son travail à l'intérieur d'un délai déterminé. Son rapport est destiné à l'acheteur seulement, lequel en acquitte les frais. Néanmoins, il est fréquent que le rapport soit com-



munié au propriétaire si l'acheteur veut argumenter sur l'état des biens examinés et éventuellement négocier une réduction du prix de vente ou l'exécution de travaux correctifs avant transaction. Vous noterez que l'offre d'achat contient généralement une clause à l'effet que l'acheteur peut se désister de son offre si l'inspecteur révèle l'existence de vices ou de problèmes importants. Souvent, l'étape de l'inspection soulève des problèmes mineurs qui vont trouver leur solution dans une réduction du prix de vente ou l'exécution de travaux correctifs préalablement à la clôture de la vente. Une fois cette étape franchie, l'acheteur ne pourra plus revenir sur des éléments qui concernent l'état, la composition et l'apparence du condo, dans la mesure où, bien évidemment, le tout demeure inchangé jusqu'à la conclusion de la vente.

Qu'en est-il des possibles vices cachés dont le vendeur ignore l'existence, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas aisément visibles ou plus exactement détectables? Les deux principales garanties qu'un vendeur doit donner à son acheteur sont qu'il détient un bon titre de propriété et que l'immeuble est exempt de vice caché. Ainsi, même si l'étape de l'inspection a été franchie avec succès et que la vente est réalisée, la découverte ultérieure de vices cachés qui existaient au moment de la vente peut donner ouverture à un recours en dommages-intérêts de l'acheteur contre son vendeur. Il est possible de réduire la portée de la garantie contre les vices cachés et même de la retrancher entièrement dans certains cas particuliers pour lesquels il sera prévu que la vente est faite sans garantie, aux risques et périls de l'acheteur. En général, retenons que le vendeur doit s'attendre à consentir une pleine garantie contre les vices cachés.



Si le vendeur souhaite exclure de la vente de l'équipement ou des accessoires particuliers, il doit le spécifier clairement dans l'offre d'achat. À titre d'exemple, le vendeur ne pourra remplacer ses robinetteries de haute qualité et ses luminaires luxueux par d'autres de moindre qualité, à moins de l'avoir clairement spécifié.

Le vendeur doit remettre à l'acheteur les titres de propriété de son condo et le certificat de localisation qu'il possède. Les formulaires d'offre d'achat prévoient systématiquement une obligation pour le vendeur de fournir à l'acheteur un certificat de localisation décrivant l'état du bien vendu au moment de la vente. La plupart des syndicats de copropriétés détiennent un certificat de localisation pour les parties communes uniquement. Par ailleurs, ce certificat est considéré comme étant à jour s'il fait état de toutes les constructions érigées, de la réglementation municipale en vigueur, du règlement de zonage, etc. Ainsi, dès qu'un vendeur désire vendre son condo, nous lui recommandons de vérifier dans ses documents ou auprès du syndicat de la copropriété, la validité du certificat de localisation existant. S'il est désuet, il est prévisible qu'un futur acheteur exige d'en obtenir un nouveau.

De même, la déclaration de copropriété, incluant tout amendement le cas échéant, les règlements de l'immeuble, les procès-verbaux des assemblées annuelles ou spéciales et les états financiers des dernières années sont habituellement remis à l'acheteur afin qu'il puisse en prendre connaissance. Rappelons aussi qu'un vendeur prudent aura pris soin de conserver les factures des travaux effectués dans son condo, puisque l'acheteur peut les exiger si le vendeur fait état de tels travaux dans le cadre des négociations ou dans l'offre d'achat.

Si un vendeur omet de divulguer de l'information pertinente à l'acheteur et qu'il appert que ce dernier n'aurait pas transigé ou aurait négocié à la baisse s'il avait été au courant de ce fait, le vendeur commet un dol (essentiellement une fausse représentation) qui peut justifier des recours légaux. En pareil cas, l'acheteur peut se prévaloir de deux recours selon les circonstances : la demande en dommages-intérêts afin d'être indemnisé pour le préjudice subi, ou encore la demande en annulation de la vente, s'il fait la preuve qu'il n'aurait pas acheté le condo s'il avait connu les faits qui lui ont été cachés.

Quant au choix du notaire qui préparera l'acte de vente et la documentation complémentaire, c'est la prérogative de l'acheteur. Exceptionnellement, il peut être prévu que le vendeur aura le choix du notaire s'il reste un solde de prix de vente payable par l'acheteur. Il est important de souligner que même si les honoraires et les frais inhérents à l'acte de vente sont à la charge de l'acheteur, ceux liés au remboursement et à la radiation de toute hypothèque, priorité ou autre droit réel affectant le condo reviennent au vendeur.

Bien que ce ne soit pas la norme, le vendeur peut demander à l'acheteur de verser un dépôt de garantie qui sera conservé dans le compte en fidéicomis du notaire ou de l'avocat qui agira alors à titre de fiduciaire. Cette somme peut constituer des dommages-intérêts liquidés que le vendeur pourra conserver si, malgré que toutes les conditions prévues à l'offre d'achat aient été remplies, l'acheteur décidait de ne plus transiger sans raison valable. Si tout va bien, cette somme sera déduite du prix d'achat au moment de la vente. Il est fortement recommandé que les conventions particulières relatives au dépôt soient rédigées par un notaire ou un avocat expérimenté afin de minimiser les risques de judiciarisation.

Le vendeur marié, dont le condo fait office de résidence familiale, devra obtenir l'intervention de son(sa) conjoint(e) à l'acte de vente, afin d'y consentir, conformément à l'article 404 du *Code civil du Québec*.

Enfin, si le condo appartient à une personne inapte ou qui présente les symptômes d'une altération de ses facultés mentales, seul le mandataire nommé dans un mandat de protection homologué par la Cour supérieure ou nommé par un jugement rendu pour l'ouverture d'un régime de protection au majeur inapte, est légalement autorisé à représenter le vendeur dans l'exercice de ses droits civils, notamment pour signer toute documentation relative à la vente du bien en cause et transiger avec l'acheteur. Comme ces démarches peuvent demander quelques mois, il vaut mieux les prévoir pour ne pas retarder la conclusion de la vente.

### **Éléments à considérer si vous êtes l'acheteur**

Certaines obligations incombent spécifiquement à l'acheteur dans le cadre d'une transaction immobilière. L'une d'elles et non la moindre : être prudent et diligent.





Tout d'abord, l'acheteur aura le souci d'assortir son offre d'achat de différentes conditions préalables et d'associer un délai à chacune d'elles. Ces délais seront qualifiés de « délais de rigueur » lorsqu'ils sont clairement énoncés comme tels. Un délai qui n'est pas de rigueur n'est qu'indicatif et peut être dépassé sans conséquence fatale. Cependant, par prudence, l'acheteur devrait communiquer avec le vendeur à l'intérieur des délais fixés afin de « lever les conditions » ou encore de l'informer qu'une condition n'est pas remplie et lui indiquer clairement l'option dont il se prévaut, par exemple son désistement entraînant alors la résiliation de l'offre d'achat.

Si l'offre d'achat prévoit, comme condition préalable, l'obtention d'un financement, l'acheteur prudent et diligent doit effectuer des démarches raisonnables pour l'obtenir. Dans certains formulaires d'offre d'achat, une clause est prévue, en cas d'insuccès des démarches de l'acheteur, à l'effet que le vendeur peut lui-même tenter de trouver le financement nécessaire. En réalité, cette démarche est plutôt théorique et rarement réalisable.

Quant à l'inspection préachat, elle est généralement prévue et devrait être considérée incontournable pour un acheteur prudent. En fait, c'est la norme. L'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du condo et du bâtiment dans lequel il se trouve. Au surplus, il ne doit pas hésiter à poser des questions et à se renseigner sur les différentes mentions apparaissant à l'offre d'achat ou à la déclaration du vendeur faisant partie des documents y annexés. Cette déclaration permet à l'acheteur d'être mieux informé sur la condition du condo et lui fournit une réponse à plusieurs questions usuelles. Il est aussi recommandé à l'acheteur de vérifier les titres, les règlements, la déclaration de copropriété et ses modifications, le cas échéant, pour valider ses droits et obligations en ce qui a trait par exemple à l'accès à la piscine,

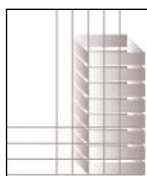
aux animaux de compagnie, à l'utilisation d'un barbecue, la location à court terme de son unité et l'installation d'un revêtement de plancher particulier dans son unité ou d'une borne de recharge pour un véhicule électrique.

Comme nous l'avons abordé plus haut, l'acheteur peut exiger du vendeur un certificat de localisation, de même qu'une copie de l'acte d'acquisition du vendeur. De plus, l'institution financière peut demander une copie du certificat de localisation relatif aux parties communes et à la partie privative du condo faisant l'objet de la transaction. On conseille à l'acheteur de s'informer au sujet des exigences de son prêteur afin qu'il y soit adéquatement référé dans l'offre d'achat.

À l'intérieur du délai prévu à l'offre d'achat, le vendeur peut l'accepter, la refuser ou formuler une contre-offre que l'acheteur pourra à son tour accepter ou refuser. Lorsque toutes les conditions stipulées à l'offre d'achat ont été remplies, l'engagement de chacune des parties devient en principe irrévocable. Si l'une des parties fait par la suite défaut de respecter ses obligations, l'autre partie peut avoir recours au Tribunal et, par exemple, déposer une demande en passation de titre afin de la forcer à vendre ou à acheter, en plus de lui réclamer les dommages-intérêts justifiés selon les circonstances.

## Conclusion

Pour conclure, mentionnons que l'offre d'achat n'est pas un document banal et qu'il est souvent mal compris et même tout simplement bâclé. Les formulaires standards sont bien utiles, mais des modifications importantes peuvent être nécessaires pour exprimer correctement la totalité de vos exigences. Les maîtres mots sont la prévention et la précision. Tant pour l'acheteur que pour le vendeur, le transfert de la propriété d'un condo est un acte juridique important qui doit être bien encadré au moyen d'écrits intelligibles, précis et qui reflètent bien l'intention des parties. ○



**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.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

Accédez à une assurance exclusive  
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

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

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





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

# Transformation d'une copropriété indivise en copropriété divise : par où commencer ?

Vous songez à entamer les démarches nécessaires afin de convertir votre copropriété indivise en copropriété divise? Sachez qu'une telle conversion est aujourd'hui fortement règlementée et que vous devrez passer à travers un processus qui peut sembler parfois complexe afin d'y arriver. Cette décision doit impliquer l'ensemble des copropriétaires indivis de l'immeuble.

De prime abord, il est important de bien distinguer la différence entre une copropriété divise et indivise. Dans une entente de copropriété indivise, les propriétaires sont copropriétaires entre eux de l'immeuble en totalité, ce qui implique qu'ils sont chacun propriétaire d'un pourcentage de l'immeuble. Cette façon de faire alloue à chacun des copropriétaires des droits exclusifs sur son unité. Il est important de noter que le pourcentage de propriété dépendra de la superficie exclusive de chacun des copropriétaires. Dans cette situation, les copropriétaires sont solidairement responsables entre eux de certains frais telles les taxes municipales et scolaires.

Dans le cas d'une copropriété divise, le copropriétaire est le l'unique propriétaire d'une partie de l'immeuble, à savoir son unité que l'on appelle parfois la partie privative, sur lequel il a un droit exclusif. Le copropriétaire devient également propriétaire d'une quote-part des parties communes de l'immeuble, notamment les escaliers, les fenêtres, le revêtement extérieur et le hall d'entrée.

## 1. Consentement des copropriétaires indivisaires

Avant toute chose, l'article 1031 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit que, pour permettre aux indivisaires de mettre fin à la copropriété par indivision d'un immeuble principale-



ment à usage d'habitation afin d'en établir une copropriété divise, il faudra obtenir l'assentiment des trois quarts des indivisaires représentant 90 % des parts.

Il faut toutefois noter qu'étant donné que l'ensemble des copropriétaires devront éventuellement obligatoirement signer la déclaration de copropriété, les indivisaires minoritaires pourront être indemnisés afin de ne pas bloquer la volonté majoritaire. À cet effet, les indivisaires majoritaires pourront écarter de l'indivision les minoritaires en leur attribuant leur part en numéraire. La part des indivisaires majoritaires sera donc augmentée en proportion de leur paiement.

## 2. Décision de la Régie du logement

En vertu de la *Loi sur la Régie du logement*, plus précisément les articles 51 et suivants, l'autorisation de la Régie du logement sera requise lorsque la conversion en copropriété divise vise un immeuble « comportant, ou ayant comporté au cours des 10 années précédant la demande d'autorisation, au moins un logement ». Selon la preuve qui sera offerte, la Régie décidera si oui ou non elle autorise une telle conversion.

Il faut savoir que ce processus auprès de la Régie du logement nécessite de nombreuses démarches pour les copropriétaires

désireux d'entreprendre ce projet. En effet, notamment, avant d'entreprendre des démarches pour la conversion auprès de la municipalité ou de la Régie ou toutes autres activités préparatoires à la conversion, le propriétaire de l'immeuble doit donner à chacun des locataires un avis de son intention de convertir l'immeuble en copropriété divise conformément au modèle prévu par la Régie du logement.

Considérant ce qui précède et les délais inhérents à un tel processus, il est évidemment recommandé d'entreprendre les démarches le plus tôt possible et de requérir, au besoin, les services d'un avocat pour vous accompagner.

Une fois la décision obtenue, celle-ci devra être annexée à l'éventuelle déclaration de copropriété de l'immeuble.

### 3. Plan cadastral et déclaration de copropriété

De façon concomitante avec les démarches effectuées auprès de la Régie du logement, vous devrez requérir les services d'un arpenteur-géomètre afin de produire le plan cadastral nécessaire et préalable à la publication de la déclaration de copropriété. Celui-ci devra être dûment officialisé au registre foncier avant que la déclaration de copropriété ne soit publiée. Cette dernière devra être préparée par un notaire qui verra à mettre en place la copropriété divise et publier ladite déclaration au registre foncier. Ces documents devront être signés par l'ensemble des copropriétaires.

Il faut savoir qu'un délai d'un an est alloué pour la publication de la déclaration de copropriété suivant la décision de la Régie du logement autorisant la conversion, le cas échéant.

La déclaration de copropriété devra prévoir des clauses particulières afin de compléter adéquatement la division de l'immeuble entre les différents copropriétaires. Par exemple, des dispositions devront prévoir la réaffectation des hypothèques existantes.

### 4. Limites

Il est important de noter qu'il existe des exceptions à ce droit de convertir un immeuble en copropriété divise.

En effet, la Loi sur la régie du logement (précité) prévoit qu'il est interdit de convertir un immeuble qui est « *la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes* ».

La même loi prévoit par ailleurs cette même interdiction lorsque l'immeuble faisant l'objet de la conversion est situé sur le territoire de l'agglomération de Montréal, sauf si l'ensemble des logements de l'immeuble sont occupés par des copropriétaires indivis ou encore si le conseil d'un arrondissement a accordé une dérogation. Il est recommandé de s'informer à son bureau d'arrondissement avant d'entreprendre une démarche en ce sens.

### 5. Effets de la conversion

À la suite de la conversion en copropriété divise, la municipalité procédera à l'évaluation de chacune des unités afin d'émettre et de transmettre au copropriétaire une facture de taxes municipales individualisée.

Par ailleurs, les copropriétaires divisés pourront dorénavant se financer auprès d'institutions financières différentes, alors qu'ils devaient auparavant contracter leur hypothèque auprès de la même institution.

L'un des changements majeurs est, tel que mentionné précédemment, l'obligation pour les copropriétaires divisés de se doter d'une déclaration de copropriété qui régit leurs relations entre eux. Celle-ci n'est pas obligatoire entre copropriétaires indivis.

### Conclusion

Tel que mentionné précédemment, comme il s'agit d'un processus long et complexe, il est recommandé de faire affaire avec des professionnels qualifiés dans le but de ne pas rallonger indûment les délais inhérents à un tel processus et d'éviter tout problème ultérieur à la conversion. ○





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

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

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



**CONDO**Week-end  
Laval 2019

**Hydro**  **Solution**

## Quoi de neuf en 2019 ?

**Samedi 27 avril 2019** | 7h30 à 12h30

**Endroit** : Château Royal à Laval, 500, boul. du Souvenir, Laval

### Consultations juridiques gratuites !

Un rendez-vous à l'**Espace DARGIS** durant tout l'événement.



Me Richard Lavoie

Me Paul-André LeBouthillier

### Planification et exécution des grands travaux de réfection de vos bâtiments.

Venez rencontrer M. Robert Benoît, Directeur général du Groupe Dargis  
qui sera sur place pour répondre à toutes vos questions.



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

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

# Horaire de la journée

---

07h30 – 08h30

Inscriptions et petit déjeuner

08h30 – 09h30



**1<sup>ère</sup> Partie** Conférencier : **Jean-François Lavigne**  
(Zaraté + Lavigne Architectes)

**La mise en application du Plan de gestion de l'actif**

- Comment interpréter concrètement les recommandations
- Quels travaux nécessitent des plans et devis ?
- Quels travaux nécessitent un permis ?
- Quels travaux nécessitent un appel d'offres ?
- Quels travaux nécessitent une surveillance ?
- La mise à jour de la situation du fonds de prévoyance

09h30 – 10h30



**2<sup>ème</sup> Partie** Conférencier : **Patrick Beauvais**, directeur clientèle,  
Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA)

**Obligations pour le syndicat** : • Fonds d'autoassurance • Configuration actualisée des parties privatives (registre de la copropriété) • Évaluation pour fins d'assurances • Nature et étendue de l'assurance responsabilité civile du syndicat

**Impacts pour les copropriétaires et le syndicat** : • Assurance obligatoire pour chaque copropriétaire • Franchise raisonnable • Renonciation à la subrogation obligatoire

10h30 – 11h00

Pause café – Réseautage avec les fournisseurs

11h00 – 11h15

Programme d'Excellence en Copropriété  
REMISE DES PRIX DU CONOURS - ÉDITION 2019



11h15 – 12h15



**3<sup>ème</sup> Partie** Conférenciers : **Me Sébastien Fiset et Me Simon Oliva** (Fiset Légal)

**Développements législatifs récents et à venir en copropriété divisée** (Me Oliva)

- Amendements au *Code civil du Québec* • Foyers au bois, combustion
- Enveloppe du bâtiment • Cannabis • Assurance • Registre de la copropriété

**Charges communes, autres frais, pénalités et intérêts en copropriété** (Me Fiset)

- Perception : selon les valeurs relatives, l'utilisation ou autre • Intérêts, clauses pénales et abusives • Révision et modification des valeurs relatives des copropriétaires
- Perception et imputation des charges, frais et pénalités • Hypothèque légale du syndicat et « super priorité »

12h15 – 12h30

Période de questions

---

# CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Hydro  Solution

## Lundi 12 août 2019

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

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

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

**Réservez tôt, les places sont limitées**  
Deux joueurs par syndicat.

Le Parcours de l'Irlande reflète bien la personnalité et le caractère de Pat Ruddy et de son pays d'origine. Proposant une normale 71 ainsi que 6820 verges de verdure et de dunes, ce parcours, typiquement links irlandais, est unique au Canada. Vous n'êtes pas près d'oublier ses dunes spectaculaires. Ouvert aux quatre vents, ses fosses creuses piégeront les joueurs les plus téméraires. Le Parcours de l'Irlande possède un décor exotique si frappant que vous imaginerez avoir traversé l'Atlantique. Vous aurez l'impression d'être seul sur le terrain, puisque le relief majestueux des dunes vous isole des autres allées.

Information :  
Marie-Andrée Lambert au **514 397-2163**

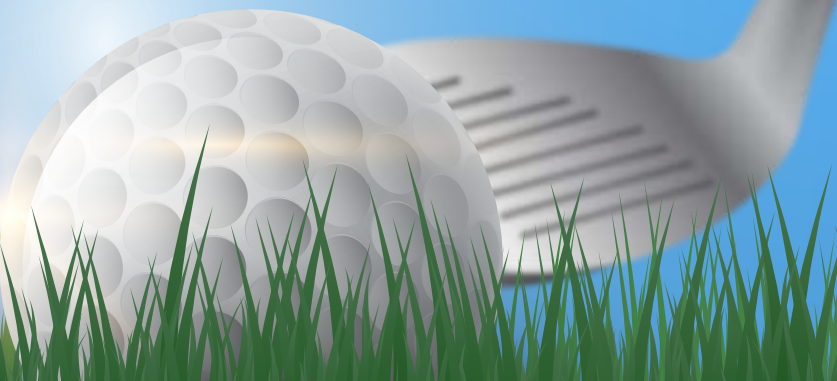


**Club de golf  
de l'Île de Montréal**

3700, rue Damien-Gauthier,  
Montréal (Québec)

•  
**Réservez dès maintenant  
en ligne à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)**

**PARTICIPATION  
GRATUITE**  
•





# ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2019

Une présentation d' **HydroSolution**

## Les **CONDOSWeek-end**

Samedi 27 avril 2019 | 7h30 à 12h30

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

### Quoi de neuf en 2019

Obligations pour le syndicat : • Fonds d'autoassurance • Configuration actualisée des parties privatives (registre de la copropriété) • Évaluation pour fins d'assurances • Nature et étendue de l'assurance responsabilité civile du syndicat / Impacts pour les copropriétaires et le syndicat : • Assurance obligatoire pour chaque copropriétaire • Franchise raisonnable • Renonciation à la subrogation obligatoire.

Une présentation de **JANPRO**



Samedi 25 mai 2019 | 8h15 à 10h15

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

Conférencier : Me Karl De Grandpré

### Les nuisances

La libre jouissance d'une partie privative est limitée par l'obligation pour un copropriétaire de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Le cours portant sur les nuisances étudiera les divers types de nuisances que l'on retrouve habituellement dans une copropriété dont, notamment, les nuisances causées par le bruit et les animaux. Ce cours proposera des méthodes efficaces pour remédier à ce type de problèmes.

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 25 mai 2019 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Jean-François Lavigne

### **Gestion des travaux avec ou sans plan de garantie**

Supervision et inspection des travaux – Réception des parties communes - Inspection préreception - La réparation des vices cachés, de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol - Protections applicables avant la réception du bâtiment - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie. tion - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 8 juin 2019 | 8h30 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Bernard Bousseau

### **Les assurances en copropriété**

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 8 juin 2019 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

### **Les finances et le fonds de prévoyance**

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

Une présentation d' **HydroSolution**

## **CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ**

Lundi 12 août 2019

**Classique annuelle de la Copropriété 2019**

**Club de golf de l'Île de Montréal**

33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



Club de golf  
de l'Île de Montréal

Gratuit pour les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.  
Information : Marie-Andrée Lambert au 514 397-2163 - Île de Montréal : 514.448.6000  
Site Internet : <http://www.cgim>

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 21 septembre 2019 | 8h30 à 12h00

**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. / AIRES COMMUNES EXTÉRIEURES - STRUCTURES DE L'IMMEUBLE - ENVELOPPE DU BÂTIMENT - SYSTÈMES MÉCANIQUES - SYSTÈMES ÉLECTRIQUES - AIRES INTÉRIEURES

Une présentation d' **HydroSolution**

## **COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ**

Samedi 9 novembre 2019 | 7h30 à 12h30

**Colloque Annuel de la copropriété**

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

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



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

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.



# spe

VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

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



# Fourmis charpentières

Le printemps est à nos portes... les fourmis charpentières s'activent!



Par Jean-Philippe Lemieux, B.Sc. Biologiste  
ExterminaPro

Les fourmis charpentières sont présentes partout dans la nature et elles y jouent un rôle essentiel. Avec l'accélération des développements immobiliers en banlieue ainsi qu'en milieu urbain, les fourmis voient leur milieu de vie naturel changer et doivent s'y adapter. Dans la nature, les fourmis charpentières creusent des galeries dans le bois afin de développer leur colonie. Dans les milieux urbains, étant donnée la destruction de leur milieu habituel, les fourmis charpentières s'attaqueront à vos structures telles que les maisons, galeries, charpentes, cabanons et autres boiseries.



Dommages causés à la charpente de la maison

## Comment détecter la présence de fourmis charpentières dans votre domicile

Plusieurs signes démontrant la présence de fourmis charpentières peuvent être observés à l'intérieur et à l'extérieur de votre domicile. Voici, à l'aide de l'image ci-dessous (points rouges), les différents éléments à observer :

- Fourmi charpentière à l'intérieur ou en pourtour de la maison
- Présence de bois noirci ou pourri indiquant la présence d'un dégât d'eau et/ou humidité excessive
- Infiltration d'eau
- Présence de sciure de bois
- Présence de bois entreposé près de la maison



- Attention au bois de chauffage entré à l'automne
- Galerie creusée dans le bois de la structure de la maison ou terrasse extérieure
- Présence de plantes grimpantes sur la maison ou arbres près de la structure



## Aspect

Les fourmis charpentières mesurent entre 6 et 25 mm de longueur. Les ouvrières mesurent habituellement entre 6 et 13 mm de longueur. Les individus reproducteurs se distinguent par leur taille, les mâles mesurant 9 à 10 mm de longueur, et les femelles, 12 à 25 mm. Le corps des fourmis est divisé en trois parties, soit la tête, le thorax et l'abdomen. Le thorax est réuni à l'abdomen par un étranglement prononcé. Les antennes sont coudées et divisées en plusieurs articulations.

Les mâles et les femelles sont ailés au moment de l'accouplement et leurs ailes antérieures sont beaucoup plus longues que leurs ailes postérieures. La fourmi bicolore est noire, brunâtre foncé avec le thorax brun rougeâtre, tandis que la fourmi noire gâte-bois est uniformément noir brunâtre. Ces deux espèces comptent parmi les espèces de fourmis charpentières les plus communes au Canada.

## Habitudes

Les fourmis charpentières sont des fourmis qui ont la capacité d'endommager les structures en bois tel que le bois de charpente en y creusant des galeries. Leur présence dans une maison indique souvent un problème d'humidité ou le pourrissement des structures de bois. Les fourmis charpentières peuvent aussi creuser dans du bois sain dont elle apprécie notamment les résineux. Contrairement aux termites, elles ne mangent pas le bois, mais l'éjectent sous forme de sciures. L'accumulation de sciure au sol est un signe qu'il ne faut pas négliger.

## Alimentation

Les fourmis charpentières se nourrissent de matières végétales et animales. Les protéines et aliments sucrés trouvés dans les maisons ou à proximité attirent les ouvrières à la recherche de nourriture. Elles consomment leur nourriture sur place et, de retour à la colonie, la régurgitent pour nourrir les larves en développement.

## Reproduction

Les fourmis charpentières se reproduisent au printemps. Il n'est pas rare de voir des fourmis ailées au mois de mai. L'accouplement se fait en plein vol, les jeunes reines emmagasineront les semences des mâles et pourront les garder pendant plusieurs années ce qui leur évite le besoin d'avoir des contacts avec d'autres mâles. Peu après, le mâle meurt et la reine se défait de ses ailes en les frottant avec ses pattes. La reine fécondée trouve un lieu de nidification convenable pour pondre ses œufs et fonder seule sa nouvelle colonie.

La première génération d'ouvrières s'occupera de l'entretien, du ravitaillement et de l'extension du nid. Le développement de la fourmi de l'œuf à ouvrière peut varier entre 47 et 74 jours. Une colonie est bien établie, disons mature, après 3 à 6 années

d'existence et comporte environ 2000 individus ou plus. C'est à ce moment que la reine commencera à produire des mâles et des futures reines qui recommenceront le même cycle.

## Méthodes de contrôle

Il existe 2 types de traitements contre la fourmi charpetière.

### 1- La méthode conventionnelle utilisant des pesticides.

Cette méthode nécessite l'application de différents types de pesticides résiduels et/ou poudres dans les pièces environnantes et à l'intérieur des murs de la résidence. Cette méthode est aussi appelée «méthode par recherche de nids» puisque suite au traitement, si tous les nids n'ont pas été touchés, nous devons rechercher leurs emplacements. C'est à ce moment que des frais supplémentaires de construction peuvent survenir. Cette méthode est fortement déconseillée aux abords d'un lac ou d'un cours d'eau.

### 2- La méthode par appâtage

Cette méthode de contrôle tient son nom du fait que nous présentons différents types d'appâts empoisonnés aux fourmis. Ce sont les ouvrières qui, de par leur nature, transportent les appâts aux autres membres de la colonie, incluant la fameuse reine. Il y a plusieurs sortes d'appâts. L'élément attractant (sucre ou protéine) peut varier de même que l'agent de contrôle (acide borique, boron etc.). L'infime quantité de produit présent dans l'appât (souvent moins de 5 %) et la faible quantité appliquée (quelques grammes), fait en sorte que le produit ne se retrouve pas dans l'environnement puisqu'il est transporté et consommé par la colonie de fourmis. De plus, vu que la reine elle-même se nourrit exclusivement de la nourriture apportée par les ouvrières, celle-ci sera éliminée à coup sûr, ce qui nous garantit l'élimination du problème pour plusieurs années! ○

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

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

DES SERVICES  
SUPÉRIEURS  
DEPUIS  
1997

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



## Prévenir la contamination croisée, c'est simplement facile\*



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Votre concierge termine l'entretien de vos salles de bain et se dirige vers l'aire de restauration. Même s'il est plus simple de transporter le matériel utilisé dans la salle de bain vers la cuisine, prendre le temps de changer d'équipement est un incontournable si on veut limiter la contamination croisée.

La contamination croisée est le fait de transporter involontairement les germes et bactéries d'un endroit ou d'une surface à un autre durant le nettoyage. Par exemple, utiliser la même lingette pour nettoyer une toilette contaminée par la gastro contaminera aussi le comptoir et le lavabo de la salle de bain. Ou encore, essuyer un lavabo contaminé avec la salmonelle et utiliser la même lingette pour nettoyer le four microonde le contaminera aussi.

Vous ne devriez jamais utiliser pour la cuisine la même vadrouille ou la même lingette utilisée pour le nettoyage de la salle de bain et de la toilette. Vous favorisez alors la contamination croisée et contaminez vos invités ou employés qui entreront en contact avec ces surfaces et objets durant la journée ou leur visite.

La propreté de vos espaces communs repose sur la qualité des services d'entretien ménager pour maintenir un envi-

ronnement sain et sécuritaire pour les administrateurs, copropriétaires, résidents et leurs visiteurs. En respectant les consignes suivantes, vos espaces communs pourront être à la fois propres et exempts de contaminants qui peuvent représenter un risque pour la santé.

### 1. Utiliser un code de couleurs et catégoriser les tâches

Il existe des systèmes facilitant le remplacement des lingettes ou outils de nettoyage lorsqu'une tâche est accomplie. L'utilisation de microfibres à code de couleurs dans différentes pièces ou pour différentes tâches en est un exemple. Quatre couleurs sont couramment utilisées avec les microfibres pour lingettes de nettoyage et têtes de vadrouille (moppe). Ces codes proviennent de l'Institut Britannique des Sciences du Nettoyage (BICS).

- **Rouge** : unités sanitaires, planchers de salles de bain, toilettes et urinoirs
- **Jaune** : surfaces dans les salles de bain, incluant les lavabos, les distributeurs à papier et savon, les séchoirs, les poubelles, les poignées, la chasse d'eau et les murs;
- **Vert** : aires de restauration et de repas, préparation alimentaire et cuisines
- **Bleu** : zones à faible risque de contamination comme les aires communes, les bureaux et les salles de classe.

Il est bon de rappeler que ces couleurs correspondent également à la distinction à faire entre nettoyer, assainir et désinfecter dans les milieux de travail. On nettoie dans les aires communes et les bureaux (BLEU), on assainit dans les cuisines et aires de restauration (VERT) et on désinfecte dans les salles de bain (ROUGE) et les surfaces fréquemment touchées.



Le rangement approprié s'impose avec ces différentes couleurs. En plus d'utiliser des têtes de vadrouilles différentes, il faut bien sûr les ranger pour qu'elles ne soient pas en contact l'une et l'autre autrement, vive la contamination croisée!

## 2. Améliorer les outils

En plus d'être disponible en plusieurs couleurs, la microfibre comporte d'autres propriétés comme la charge positive lui permettant d'attirer la poussière qui elle possède une charge négative. Du fait de sa composition, la microfibre retient plus facilement la poussière et autres déchets réduisant la dispersion sur les surfaces environnantes.

Une étude américaine (University of California, Davis Medical Center) a également permis de démontrer que la vadrouille en microfibre était plus efficace que les autres fibres. Une culture bactérienne effectuée après le lavage d'un plancher avec une vadrouille traditionnelle (coton) a révélé une diminution de 30% de la présence bactérienne, alors que la diminution était de 99% avec une vadrouille en microfibre.

L'usage du système de vadrouille à microfibre a d'autres avantages comme celui d'utiliser une solution de nettoyage toujours propre. Avec la pratique traditionnelle (seau et vadrouille), dès que la vadrouille touche le sol elle devient contaminée. Le fait de la plonger dans la solution de nettoyage la contamine à son tour. Le système à microfibre préconise l'utilisation d'un seau à deux compartiments, un pour la solution de nettoyage et un pour récupérer les microfibres saturées. On remplace simplement la microfibre par une nouvelle que l'on trempe dans la solution de nettoyage propre avant de l'installer au bout de la vadrouille.

De nouveaux systèmes offrent d'autres alternatives comme le Spray and Vac qui épandent une solution de nettoyage au

sol et la récupèrent avec ses souillures à l'aide d'un aspirateur muni d'une brosse à son extrémité.

## 3. Nettoyer de haute en bas

La contamination croisée commence généralement sur les surfaces fréquemment touchées telles les poignées, interrupteurs et autres boutons. Les planchers sont aussi une source de bactéries puisque la gravité attire les souillures vers le sol.

Le nettoyage professionnel privilégie l'époussetage du haut vers le bas. La poussière non captée tombera au sol et sera récupérée à l'étape finale du processus.

**Nettoyer les surfaces:** Le CDC américain précise que pour être efficace, il faut nettoyer les surfaces (retirer les saletés) et autres objets avec une solution de nettoyage.

**Désinfecter :** Vaporiser ou étendre une solution désinfectante et laisser reposer pendant 5 à 10 minutes, question de détruire les organismes dommageables pour la santé, puis essuyer.

**Laver le plancher:** vadrouiller, passer l'aspirateur puis laver le plancher, en débutant par l'endroit le plus éloigné de la porte.

## Un dernier conseil

Dans un monde idéal, on confie à une seule personne la tâche de nettoyer les toilettes. De cette façon, on limite davantage la contamination qui peut aussi être transportée par les vêtements ou les mains. ○

\* Inspiré d'un article de Kathleen Misovic, rédactrice du *Cleaning and Maintenance Magazine*

### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES



514 273 4451  
zaratelavigne.com

**3 ANS POUR 199 \$**

(taxes en sus)

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



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

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

- > 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 :

- [CondoImmobilier.ca](http://CondoImmobilier.ca)
- [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)
- [CondoComptable](http://CondoComptable)
- [CondoAssurance](http://CondoAssurance)
- [CondoEnDirect.com](http://CondoEnDirect.com)
- [CondoPrévention](http://CondoPrévention)
- [CondoÉnergie](http://CondoÉnergie)
- [CondoPerception](http://CondoPerception)

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

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233



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

## JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin  
Président



Marie-Andrée Lambert  
Vice-présidente  
Directrice générale



Sylvain Clermont  
Président, Fédération des  
copropriétaires du Québec



Me Gaston Gourde  
Québec



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Félix B. Lebeau  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



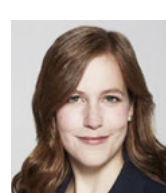
Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



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



Me Jonathan Vallières  
Montréal



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



Me Sevgi Kelci  
Notaire  
Montréal



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Michel Lévesque  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Me Simon Brière  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Mélanie Hamel  
Hamel Notaire  
Québec



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Simon Oliva  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Sylvie Lefrançois  
Montréal

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

**Protection incendie • Fire Protection**

**Plus de 75 ans  
d'expérience**

**Soumission gratuite**



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

**Contactez-nous au**

**514 277-2127**

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

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

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



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



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

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

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



## Conséquences du gel et du dégel

- En période hivernale, lorsque le sol gèle, les composantes se trouvant en contact avec la zone du gel peuvent subir des pressions importantes. Ces pressions peuvent provoquer des déplacements, des soulèvements, des fissurations, et des bris. Il est important de s'assurer que les

éléments pouvant avoir subi ces forces soient en bonne condition. Voici quelques conseils en ce sens.

- Faites une inspection visuelle des fondations afin de vous assurer qu'il n'y ait pas de fissure qui mériterait d'être colmatée.
- Faites l'inspection des revêtements extérieurs, notamment les revêtements rigides (brique, pierre, enduit d'acrylique, agrégat). Ces revêtements sont susceptibles de fissurer et des réparations locales pourraient être à prévoir.
- En hiver, la base des descentes de gouttière a tendance à geler ce qui peut les faire fissurer. Assurez-vous que les descentes soient en bonne condition et que l'eau qui se déverse soit éloignée suffisamment des fondations.
- Portez une attention particulière aux murs de soutènement; des fissures ou des bombements peuvent apparaître. Pour les murets en pierre ou en bloc, vous pourrez constater des fissurations, mais également une dislocation. Des travaux de consolidation ou de remise en état peuvent être requis, le cas échéant.
- Les passages extérieurs et les terrasses en pavé peuvent présenter des dénivellations. Ils doivent alors être remis à niveau.
- Vérifiez l'état du revêtement de toiture et nettoyez les débris accumulés.

## Aménagement paysager

- Il vaut mieux procéder à la fertilisation pendant la saison de croissance. La première doit se faire tôt au printemps, généralement.

- Les arbres doivent être émondés afin d'éclaircir une cime trop dense, pour raccourcir des branches maîtresses trop longues ou faibles, ou pour retirer les branches mortes, malades ou blessées pendant l'hiver. Il faut aussi émonder les arbustes et les vignes afin qu'ils poussent selon une forme donnée. Entre une et trois tailles peuvent être nécessaires à chaque saison de croissance, en fonction du type de plante.
- Le système d'irrigation et la piscine pourront être remis en service.

## Nettoyage

- **C'est bien connu au printemps, le grand ménage du printemps est de mis!**
  - Prévoyez nettoyer les stationnements et les puisards extérieurs pour assurer le bon drainage.
  - Les passages extérieurs et les aménagements paysagers méritent eux aussi un entretien.
  - Il n'y a pas que les éléments au sol qui se salissent, votre bâtisse aussi. Un revêtement extérieur et des balcons bien entretenus ravivent l'apparence des façades.
  - Les portes et fenêtres devraient être nettoyées. Profitez-en pour remettre les moustiquaires en place.
  - Vérifiez et nettoyez les climatiseurs et thermopompes.



Si vous ne disposez pas de liste de vérifications ou de guide d'entretien, sachez que les inspections, comme celles visant les fonds de prévoyance, peuvent vous être très utiles. Notre firme fournit à ses clients un « Manuel d'entretien » de plus de 200 pages contenant une foule d'informations sur l'entretien préventif de votre immeuble. Contactez-nous pour obtenir une soumission gratuite.

Dans la prochaine édition, nous poursuivrons avec les vérifications à faire en été.

Bonne inspection ! ○



L'expérience fait la différence.



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

• RÉSIDENTIEL  
• COMMERCIAL  
• INDUSTRIEL



**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**





# Détecteurs de fuites d'eau 101

Où les placer et comment les utiliser pour une protection complète



Par Désirée Larocque  
Sinopé Technologies

Entre la fonte des neiges, les pluies printanières et les débordements de cours d'eau, le printemps offre peu de répit aux propriétaires en matière de protection contre les dégâts d'eau.

À cela s'ajoutent toutes les autres sources potentielles de dégâts : le lave-vaisselle ou la laveuse qui fuient, la toilette ou le bain qui débordent, et les conduites d'eau qui brisent, tout simplement. Le Bureau d'Assurance du Canada rapporte d'ailleurs que les dégâts d'eau représentent 50 % des réclamations d'assurance.<sup>1</sup> Les systèmes de protection contre les dégâts d'eau aident à prévenir ce genre de situation fâcheuse. Encore faut-il savoir comment positionner les détecteurs et optimiser leurs fonctionnalités !

## Surveiller chaque point d'eau

Pour assurer une protection adéquate, les spécialistes recommandent d'installer un dispositif de surveillance contre les fuites d'eau à chaque point d'eau – robinets, tuyaux d'alimentation en eau, etc. Bien que les compagnies d'assurance demandent en général à leurs clients de se munir d'un minimum de cinq détecteurs pour obtenir un rabais sur leur prime, les copropriétaires désirent généralement en installer beaucoup plus. François Lapointe, représentant des ventes chez Sinopé Technologies, rencontre régulièrement des copropriétaires et des gestionnaires de condo dans le cadre de ses fonctions. Il observe le phénomène de facto : «Le risque est décuplé pour les copropriétaires. La fuite peut venir de chez eux ou de chez leur voisin. C'est pourquoi ils préfèrent ne rien laisser au hasard et surveiller tous les endroits à risque. Ils exigent la même chose de leur voisin», constate-t-il.



La sonde du détecteur Sedna DS conçu par Sinopé Technologies est étanche. Elle peut donc être immergée sans être endommagée.

## Sélectionner l'emplacement

Un détecteur de fuites d'eau devrait être installé près de chaque point d'eau d'une habitation afin de prévenir les dégâts provenant de la propriété :

- Sous chaque évier de la cuisine et des salles de bain
- Derrière le lave-vaisselle, la laveuse et les réfrigérateurs munis de distributeurs d'eau
- À proximité du chauffe-eau et de l'adoucisseur d'eau
- À côté de la toilette ou du bain, surtout s'il y a de jeunes enfants susceptibles de boucher l'une ou de laisser ouvert le robinet de l'autre

À quel endroit, plus précisément, devrait-on positionner le détecteur ? Idéalement, directement sous le tuyau d'alimen-

<sup>1</sup> Bureau d'Assurance du Canada. [http://www.bac-quebec.qc.ca/data/fr/2018-01\\_22\\_Communique\\_Degats-d-eau.pdf](http://www.bac-quebec.qc.ca/data/fr/2018-01_22_Communique_Degats-d-eau.pdf) (Consulté le 8 mars 2019).



tation en eau. Si aucun tuyau n'est visible ou accessible, ou si votre chauffe-eau n'est pas installé dans un bac de rétention, placez le détecteur le plus près possible de l'appareil en question, mais en direction du drain vers lequel l'eau s'écoule naturellement.

Les capteurs du dispositif doivent être en contact avec le sol et, s'il y a un risque que l'appareil soit déplacé, on s'assure de le fixer de façon temporaire ou définitive à l'aide d'adhésifs double-face ou de vis.

## Se prémunir des dégâts de cause naturelle

À cette période-ci de l'année, en plus des dégâts provenant de la maison, s'ajoutent ceux de cause naturelle. Au moment de choisir votre système de protection contre les dégâts d'eau, assurez-vous de pouvoir vous prémunir des deux.

Sedna5, le système intelligent de protection contre les dégâts d'eau conçu par l'entreprise québécoise Sinopé Technologies, est fiable et efficace, peu importe la situation. Ce système active automatiquement la fermeture de la valve fixée à l'entrée d'eau principale à la moindre présence d'eau captée par les détecteurs. Il envoie ensuite instantanément une alerte par courriel ou par texto signalant le lieu de la fuite et confirmant que tout est sous contrôle. Il est également possible de



Les détecteurs conçus par Sinopé Technologies peuvent être mis en mode «surveillance» pour signaler la présence d'eau sans fermer la valve. Idéal pour capter les infiltrations d'eau causées par la fonte de la neige ou la crue des eaux.

mettre les détecteurs en mode «surveillance» – ils détectent et vous alertent dès qu'il y a présence d'eau sans déclencher la fermeture de la valve. En outre, le détecteur Sedna DS de Sinopé Technologies est muni d'une sonde étanche avec un fil de 4 pieds. Le boîtier du détecteur peut être fixé au mur et la sonde, insérée à quelques centimètres du sol, dans le drain ou la pompe du puisard (sump pump) pour être averti dès que l'eau monte. Vous pouvez ainsi réagir plus rapidement pour mettre vos biens à l'abri.

## Tuyauterie gelée, fuite assurée

Le gel est à la source de nombreux dégâts d'eau. Certains détecteurs de fuites d'eau, comme ceux conçus par Sinopé Technologies, détectent et envoient une alerte dès que la température descend à 3 °C.

Que ce soit pour le condo, le chalet ou la résidence secondaire, un système de protection contre les dégâts d'eau est un incontournable. Qui plus est, de nos jours, la majorité des compagnies d'assurance réduisent la prime annuelle de leurs clients équipés de dispositifs comme ceux que l'on retrouve dans l'ensemble de départ Sedna5. Avec l'application de la Loi 141 en vigueur depuis décembre 2018, le choix futé et gagnant pour les copropriétaires demeure d'installer un système fiable, abordable et facile à utiliser ○



L'ensemble de départ Sedna5, comprenant une valve intelligente et cinq détecteurs de fuites d'eau intelligents, est le premier système de protection contre les dégâts d'eau intelligent et autonome conçu au Canada. Pour plus de détails : [www.sinopetech.com/sedna](http://www.sinopetech.com/sedna)



**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'entièreté du réseau d'appareils



**sinopé**

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !  
[sinopetech.com/Sedna](http://sinopetech.com/Sedna) | 1 855-741-7701

 **Conçu au Québec**

# Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et  
EXCLUSIF !**



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

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



# TOITURE ! Un actif important à maintenir en bon état



Par Mario Rochefort  
Président, CONSULTOIT.CA inc.

Le maintien en bon état de votre toiture, un actif important de votre immeuble en copropriété, se résume à effectuer une inspection visuelle du système d'étanchéité, des accessoires et autres composantes présentes sur le toit de votre immeuble. L'inspection régulière de votre toiture effectuée par un consultant indépendant prolongera durée de vie de l'actif et vous permettra d'opter pour l'option d'un resurfaçage au lieu d'une réfection complète beaucoup plus coûteuse (\$\$\$).

Il est fortement suggéré de procéder à une visite d'inspection deux fois par année, soit suite à la fonte des neiges au printemps et avant la venue de l'hiver. Suivant l'inspection, si des travaux d'entretien mineurs sont nécessaires et effectués selon les recommandations du consultant en toiture, vous éviterez des problèmes et inconvénients plus importants et coûteux qui ne sont certainement pas prévus au budget d'entretien régulier de votre syndicat de copropriété.

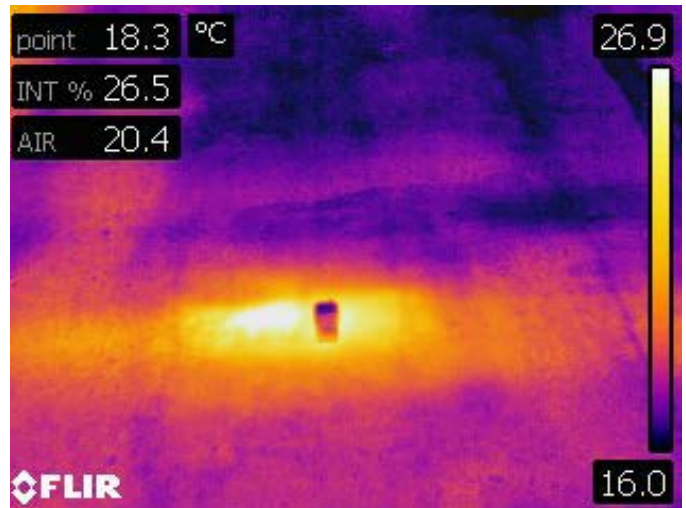
## ÉTAPES ET PROCESSUS DE RESURFAÇAGE POUR TOITURES

Voici en résumé les quatre étapes du processus à suivre pour réaliser des **économies d'environ 60 %** suite l'exécution de travaux de resurfaçage d'une toiture par rapport à une réfection complète.

À l'aide d'études bien structurées, d'expertises techniques spécifiques ainsi que la validation du système en place, le resurfaçage permet d'économiser des sommes substantielles. Vous optez alors pour une action écoresponsable en réduisant l'impact sur l'environnement (site d'enfouissement) et l'énergie requise pour la fabrication de nouveaux matériaux.

### 1- Inspection visuelle de la toiture et des accessoires :

Par cette première démarche, l'expert consultant cible les secteurs où le resurfaçage ne peut être considéré et vérifie l'état des accessoires et projections existantes. Cette étape est la base principale de l'étude.



### 2- Détection des zones contaminées (thermographie) :

Les masses thermiques déficientes des sous-composantes sous le système d'étanchéité sont identifiées à l'aide de caméras thermiques et d'hygromètres. Cette démarche permet de vérifier si l'option de resurfaçage peut être choisie et réalisable.

### 3- Coupes exploratoires intrusives :

Si le resurfaçage est rendu possible à la suite des résultats obtenus par l'imagerie thermique, des coupes intrusives aux endroits contaminés ainsi qu'aux zones conformes



seront exécutées. Le professionnel sera alors en mesure de reconnaître quels sont les matériaux utilisés (pare-vapeur, isolant, panneau support, etc.) et vérifier les composantes (pontage, épaisseur totale du système, etc.).

#### 4- Tests de résistance à la traction :

Cette étape finale permet de vérifier la capacité des assemblages à résister aux charges de vents et de valider si le tout est conforme aux normes en vigueur. Puisqu'il faut découper la toiture (ouvertures) afin de procéder aux essais, le consultant sera en mesure de valider une deuxième fois les composantes.



REF: [http://www.nrc-cnrc.gc.ca/ctu-sc/fr/ctu\\_sc\\_n55](http://www.nrc-cnrc.gc.ca/ctu-sc/fr/ctu_sc_n55)

**Chez CONSULTOIT**, le travail de l'inspecteur est vérifié et approuvé par le chargé de projets. Octroyer un mandat de surveillance et de contrôle de la qualité se veut un investissement qui vous assure une gestion responsable de votre projet et du budget prévu. Les malfaçons et vices d'exécution sont une cause incontestable de futures réclamations d'assurance !

La prévention est l'option la moins dispendieuse ? ☐

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

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



# CONSULTOIT

## CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

**GESTION PROJET CLÉ EN MAIN**

**CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER**

**TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE**

**PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE**

**THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION**

**INSPECTION DE TOITURES**



**Mario Rochefort • 819 995-5559**

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

# C'est le temps de faire entretenir vos appareils à GAZ naturel

Votre responsabilité comme gestionnaire d'un syndicat de copropriété.



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

**À titre de syndicat de copropriété, vous avez la responsabilité de veiller à ce que vos appareils fonctionnent adéquatement et de façon sécuritaire.**

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

## Faites faire l'entretien de vos équipements par un professionnel certifié.

L'entretien doit être confié à une entreprise spécialisée qui détient une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui est également membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ) et dont les techniciens possèdent les cartes de compétence spécifiques aux équipements à gaz naturel.

En confiant votre entretien à un professionnel spécialisé, vous profiterez d'une expertise qui vous permettra d'améliorer le rendement énergétique de vos appareils. Un équipement encrassé, un échangeur thermique bloqué, une mauvaise combustion sont tous des facteurs qui affectent le rendement énergétique de votre appareil. Un rendement énergétique qui ne correspond pas aux paramètres du fabricant va entraîner une facture de consommation de gaz naturel inutilement élevée.

## Pourquoi faire entretenir vos équipements à gaz ?

**C'est une exigence des fabricants :** si vous consultez le manuel d'installation de votre équipement à gaz, vous constaterez que la vaste majorité des fabricants recom-

mandent un entretien sur une base annuelle. Une négligence de la part du propriétaire de l'équipement pourrait causer des enjeux au niveau de l'application de la garantie en cas de bris de certaines composantes.

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

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

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

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

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



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





## PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

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

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

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

**NO-WA 360**



R.B.Q. 5725-6638-01

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

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

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



# Insonoriser son condo dans un bâtiment à ossature légère en bois

Par l'équipe AcoustiTECH

Lors de l'achat d'une unité de condo dans un bâtiment à ossature légère en bois, dois-je m'attendre à une différence en ce qui concerne l'acoustique? Lors du remplacement d'un tapis par un revêtement de sol dur, faut-il adapter les solutions acoustiques? Si oui, que devrais-je rechercher? Ce sont là des questions que les propriétaires de condos devraient se poser lorsqu'ils vivent ou envisagent de vivre dans un condo d'une construction à ossature légère en bois. Naviguer dans ce domaine complexe et souvent mal orienté peut constituer un défi et même compromettre la tranquillité d'esprit que vous recherchez.

## Performance acoustique anticipée

**Le système d'une construction à ossature légère en bois est complètement différent de celui d'un bâtiment en béton et nécessite donc une approche totalement différente.** Les condos ou les immeubles à appartements en bois ont souvent tendance à avoir mauvaise réputation sur le plan acoustique car ils sont construits avec beaucoup moins de masse et de densité qu'un bâtiment en béton. Cela signifierait techniquement que ces bâtiments pourraient transférer davantage de bruits aériens. Mais pour compenser, les constructeurs choisissent généralement d'ajouter 1 ½" de chape en béton à l'ensemble pour créer plus de masse et ainsi éviter le transfert de bruit aérien et limiter le flanquement responsable des plaintes de bruit. D'autre part, les constructeurs peuvent maintenant adopter des systèmes innovants remplaçant la chape de béton tout en maintenant et même en améliorant le rendement acoustique.

## Défis dans le choix d'une membrane acoustique

Les syndicats de copropriétés et les sociétés de gestion sous-estiment souvent l'importance et le rôle joué par la structure dans l'efficacité acoustique globale d'un bâtiment. Par exemple, un bâtiment à ossature légère en bois a une identi-

té acoustique tout à fait distincte d'un bâtiment en béton, ce qui signifie qu'une solution acoustique peut être le meilleur choix pour l'un mais le pire pour l'autre. La clé pour trouver la bonne solution acoustique consiste en quatre étapes simples :

- Identifier la structure du bâtiment
- Identifier le revêtement de sol à installer
- Trouver la solution acoustique qui convient le mieux à ce besoin particulier
- Fournir des données au syndicat de copropriété

On demande souvent aux propriétaires de condos de fournir des données, par exemple le FIIC, sur une membrane acoustique plutôt que sur l'assemblage utilisant cette membrane acoustique. Toutefois, **un rendement acoustique doit toujours être associée à un assemblage et non à un produit.** Les syndicats de copropriétés et les sociétés de gestion doivent toujours prendre en compte la structure du bâtiment lorsqu'ils demandent aux propriétaires de fournir des données. Trop souvent, ils demandent une performance acoustique qui ne pourrait jamais être obtenue avec un revêtement de sol dur, car ils supposent que toutes les structures sont égales. En outre, ce n'est pas parce que certains fabricants ont choisi d'afficher des rendements excessivement élevés sur leur solutions acoustiques que ces performances peuvent être réellement obtenues. **Tout se joue dans les détails!**

## En conclusion

Même si, techniquement, les immeubles de condos à ossature légère en bois sont soumis à davantage de transfert de bruit, il est toujours possible de trouver le calme et la tranquillité que vous recherchez. Certains constructeurs accordent plus d'attention aux détails et font de l'insonorisation leur priorité. Il suffit de poser des questions et de faire preuve de diligence raisonnable.

Dans le cas d'une rénovation, il est impératif de trouver la



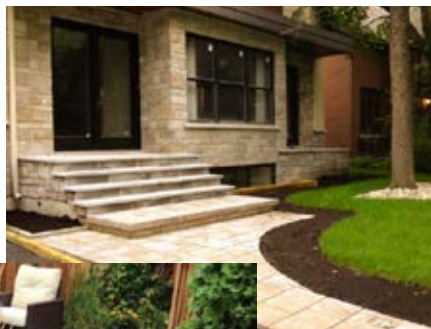
bonne membrane acoustique adaptée et testée dans une structure à ossature légère en bois. **Il s'agit d'utiliser le bon produit au bon endroit.**

Enfin, comme les bâtiments à ossature légère en bois transfèrent le bruit différemment des autres types de bâtiments, les syndicats de copropriété et les sociétés de gestion doivent adapter leurs exigences en conséquence. Cette approche pourrait immédiatement réduire les risques de plaintes. L'acoustique est une science complexe pleine de zones grises, mais la bonne nouvelle est que certaines personnes sont là pour vous guider tout au long du processus de prise de décisions afin que nous puissions tous profiter du confort que nous méritons.

Contactez notre équipe d'experts dès maintenant! ○

AcoustiTECH  
acousti-tech.com  
1.888.838.4449  
[service@acousti-tech.com](mailto:service@acousti-tech.com)

## 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**

# DARGIS

DEPUIS 1965

## APRÈS-SINISTRE & NETTOYAGE



RÉNOVATION &  
MISE AUX NORMES



DÉCONTAMINATION

SERVICE D'URGENCE

**24 / 7**

Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**  
[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)



# Remplacement intelligent de votre mobilier extérieur



Par Jean-Marc Legault  
JML inc.

Tout au long de cet article, nous vous transmettons des informations utiles qui vous guideront dans vos choix et achat du mobilier extérieur pour les espaces communs de votre immeuble à condos. Vous pourrez éviter certaines erreurs et économiser plusieurs milliers de dollars à moyen et long terme.

Œuvrant dans le domaine du mobilier extérieur commercial depuis plus de 25 ans, notre expérience nous a permis de reconnaître les erreurs les plus fréquentes commises lors de l'achat de mobilier pour l'extérieur.

## Pour vos chaises longues :

Évitez de choisir des chaises avec du rotin synthétique. Celui-ci est plus fragile et pratiquement irréparable. Évitez aussi les chaises longues avec coussins. Dans un usage commercial, les coussins vont se souiller plus rapidement et le coût de nettoyage est élevé. Mouillés ils vont possiblement imbibber l'eau et peuvent prendre un certain temps à sécher. Ils doivent être entreposés durant l'hiver. En plus, si les coussins sont de piètre qualité ils ne seront pas résistants aux rayons U.V. et se dégraderont prématurément. Un coussin de bonne qualité en tissu 100 % acrylique vaut à lui seul 350 \$ ce qui augmente considérablement le prix des chaises. De plus, bien que certains tissus soient résistants à l'eau, si une personne avec un maillot trempé s'assoit dessus pendant quelques minutes, il restera humide pour une bonne période de temps ce qui n'est pas toujours agréable pour la prochaine personne qui s'y assoira.

Optez plutôt pour des chaises longues avec des structures en résine solide ou en aluminium (qui ne rouille pas) et avec des recouvrements en mèche de polyester enduit de vinyle. Ce matériel est très résistant aux rayons U.V., sèche rapidement et se nettoie bien. Si les chaises sont fabriquées en Amérique du Nord, les bandoulières sont généralement remplaçables. Si votre terrasse est exposée aux grands vents, choisissez des articles plus lourds pour s'assurer qu'ils restent en place.

## Pour vos parasols :

Choisissez des parasols de qualité commerciale. Ils sont plus robustes et les pièces de rechange sont disponibles. Assurez-vous que le recouvrement est en tissu 100 % acrylique, le seul matériau résistant aux rayons U.V. pendant plusieurs années. Sunbrella est une marque connue, mais soyez prudents, car depuis quelques années, ils offrent aussi des tissus inférieurs en polyester. Évitez de choisir des parasols avec des systèmes d'ouverture avec corde et manivelle qui ne se réparent pas lorsque brisés.

## En conclusion :

Acheter des produits de qualité inférieure risque de vous coûter plus cher à moyen/long terme. Posez des questions et renseignez-vous bien avant d'acheter vos articles. Les produits de qualité sont de plus en plus rares, car le marché du détail est dominé par des magasins à grande surface qui vendent principalement sur les prix et en conséquence, offrent volontairement des produits d'importation et de moins bonne qualité.

Vous ferez de bons achats en choisissant des produits fabriqués en Amérique du Nord et pour lesquels vous obtiendrez de la qualité, des conseils à l'achat et du service après-vente. ○



**Asphalte**  
(installation et réparation)

**Scellant**

**Pavage**

**Lignes de stationnement**

**Drain**



514.881.2444

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



Service d'entretien

**Pro Prêt**  
Depuis 1988

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

Service de remplacement de personnel

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

*À votre disposition!*

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



# Impact d'un hiver rigoureux sur vos toitures



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

L'impact de l'hiver 2018-2019 a été exceptionnel quant à la quantité de neige accumulée au niveau des toitures. Des toitures qui se sont effondrées en raison de la surcharge de neige et de glace dans les cas les plus extrêmes. Un hiver comparable à celui de 1998 où le verglas avait eu un impact majeur et de 2008 où les accumulations de neige avaient été sensiblement les mêmes. Un cycle d'environ dix ans semble se dessiner où une attention particulière et parfois urgente doit être maintenue.



Accumulation de neige sur le toit

L'accumulation de neige a atteint sur certaines toitures jusqu'à 1.5 mètre (5 pieds) dans les régions de St-Jérôme et de Québec.

Le déneigement des toitures est requis lors de l'atteinte de telle quantité.

Il s'agit d'une évidence, mais à partir de quelles accumulations les toits doivent-ils être déneigés ?

Les questions à se poser;

- Présence de glace importante (100-150 mm, 4"-6") sous le couvert de neige ?
- Présence d'environ 600mm (24") de neige et plus ?
- Les ventilateurs tels que cols de cygne, Maximum sont-ils obstrués par la neige ?
- La présence de glace située sous la neige permettra-t-elle l'évacuation de l'eau vers les drains lors de fonte rapide suivant l'augmentation de la température ?

## La prévention prévaudra toujours !

Dans les cas d'effondrement de toitures où visiblement l'absence de déneigement a occasionné des dommages catastrophiques, il y a également, le risque d'infiltration d'eau lié aux barrages de glace formés au cours de l'hiver par l'excès de neige. Le niveau d'eau sur les toitures pourra atteindre entre 150-200mm (6"-8") et être responsable des infiltrations d'eau et des dommages au bâtiment.



Ventilateurs obstrués par la neige

L'accumulation de la glace des toits pendant des hivers rigoureux peut occasionner des fissures de membranes de toitures surtout celles qui sont rendues à terme, particulièrement lors des variations importantes de températures puisque la glace adhère aux membranes et peut créer des pressions supérieures à la résistance de celles-ci.



Accumulation de glace

## Conclusion

Prévoir le déneigement des toitures de manière préventive afin d'assurer la sécurité des occupants en premier lieu et éviter les dommages au bâtiment, les réclamations d'assurance, le suivi des réparations, le temps relié à la gestion des inconvénients.

Vous pouvez communiquer directement avec l'équipe LK Toitures afin de recevoir les conseils de professionnels de la toiture. ○





GROUPE  
**MIRO**  
CONSTRUCTION INC.



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

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

**Vous avez subi un sinistre ?**

**|**

**Nous pouvons vous aider !**

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

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

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

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

*Une équipe de confiance, une équipe gagnante !*



Retrouvez-nous sur  
**facebook**



**450.468.2033**

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

# Planifier des travaux de construction après-sinistre, ce n'est pas une mince affaire...



Par Diane Tremblay  
Adjointe aux opérations/facturation, Groupe Miro Construction inc.  
Tél : 450.468.2033  
Courriel : [info@miroconstruction.com](mailto:info@miroconstruction.com)



Le domaine de la reconstruction après-sinistre dans les immeubles détenus en copropriété s'avère grandement différent que celui du résidentiel puisqu'il implique un plus grand nombre d'intervenants. Très souvent, les aires communes et plusieurs unités sont impliquées lors d'un sinistre. Il est donc important de bien planifier les opérations avec l'ensemble des intervenants et de voir à limiter les inconvénients pour les autres copropriétaires. Il est aussi très recommandé d'effectuer en même temps les travaux aux unités touchées par le sinistre afin de réduire les délais de la reconstruction.

Dès qu'un mandat de reconstruction est attribué par la compagnie d'assurance ou par le gestionnaire de la copropriété, l'équipe spécialisée communique avec les intervenants au dossier afin de bien coordonner les rendez-vous d'inspection, les choix de matériaux, le déplacement et l'entreposage au besoin des biens et meubles et leur récupération à la fin des travaux. L'entrepreneur doit s'occuper d'expliquer clairement les étapes de l'exécution des travaux aux principaux intervenants et de voir à transmettre aux assureurs les documents requis dûment signés.

L'entrepreneur responsable de la gestion globale de la reconstruction après sinistre doit maintenir une coordination très étroite auprès des groupes impliqués et par le fait même assurer la fluidité dans l'exécution des étapes et amener le projet à terme en respectant autant que possible les échéanciers. (Groupes : administrateurs du syndicat - copropriétaires - locataires occupants - concierges - experts en sinistre

- expert de l'assureur du syndicat - chargé de projets - déménageurs - corps de métier de la construction - fournisseurs de matériaux - intervenants en nettoyage/désinfection/assèchement, etc.)

La complexité de coordonner des travaux de reconstruction ne se résume pas seulement à la coordination, mais aussi à des situations parfois complexes et inattendues : réussir à stationner nos camions et véhicules spécialisés, conteneurs à déchets, contraventions à assumer nécessaires pour utiliser l'espace et le temps qu'il faut pour décharger les matériaux, négocier avec certains copropriétaires ou locataires qui ne veulent pas quitter les lieux. Disons que ça complique énormément le déroulement du dossier. Les copropriétaires devraient exiger des leurs locataires qu'il aient une bonne couverture d'assurance afin d'éviter les litiges lors des sinistres. Les conflits surviennent souvent lors des relocalisations, déménagements, dédommagements pour les dommages causés aux biens de l'occupant et/ou du copropriétaire.

Finalement, sachez qu'il y a habituellement dans un immeuble détenu en copropriétés un assureur pour le bâtiment (syndicat de copropriété), un assureur pour chaque copropriétaire pour la couverture de ses biens, des améliorations locatives, des frais de relocalisation le cas échéant et un assureur pour le locataire si l'unité est louée par le copropriétaire. Les assureurs exigent des franchises applicables ou pas selon les polices et les types de sinistres. Ces franchises varient généralement entre 500 \$ et 25 000 \$ et plus. Il est donc très important que le syndicat puisse prévoir un montant de réserve qui servira à prévenir des délais supplémentaires lors de l'intervention après sinistre et à la reconstruction. ○





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.excellentpavage.ca**



**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.

# Mon tapis est-il sain ?



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC  
Nettoyage des tapis

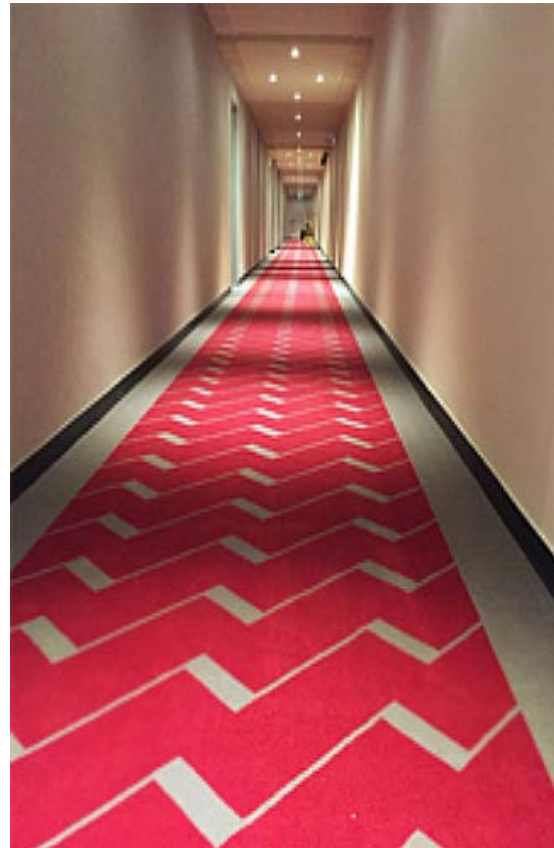
Dans nos demeures, le tapis est un élément décoratif important. Il vient rehausser par ses couleurs et sa texture, la chaleur d'une pièce. Dans les immeubles en copropriété, il est principalement installé dans les zones de passages fréquents ou encore, dans les unités de condo même pour diminuer le bruit ambiant et ainsi éviter que le copropriétaire de l'unité d'en bas soit le moins possible incommodé par la circulation des gens du condo du haut. Dans les commerces, les tapis recouvrent le sol faisant en sorte que si un dégât survient, les gens risquent moins de glisser, question de sécurité.

## Ce qui se cache bien enfoui dans vos tapis

On nous demande régulièrement quels sont les moyens efficaces pour voir à l'entretien des tapis. Sachez que chaque tapis a son histoire, son vécu. Ainsi, pour pouvoir bien répondre à cette question, il faut faire l'analyse du lieu où se trouve votre tapis, de l'achalandage, de la circulation, de la couleur, le type de fibre du tapis, etc. Bref, on ne peut répondre à cette question de façon universelle, car les lieux et conditions varient grandement.

## Dans les copropriétés et les commerces :

En plus d'avoir de nombreux espaces achalandés, on retrouve dans les copropriétés et les commerces plus de saletés dans les tapis. Durant nos hivers par exemple, le tapis est imprégné de petites roches, de sable, de diverses saletés et de traces de calcium. Pour éviter que tout cela ne s'accumule, les professionnels sont là pour vous offrir des services adaptés à vos besoins. Par exemple, dans un édifice de copropriétés, il



est souvent proposé de procéder au nettoyage des tapis au mieux une fois durant l'année, mais plusieurs fois pourront contribuer à prolonger leur durée de vie. En plus d'effectuer votre nettoyage annuel, il est important d'identifier les zones stratégiques telles que les entrées et les devants d'ascenseurs, afin de nous assurer que votre tapis ne se détériore pas prématurément. Un tapis c'est un investissement à préserver, aussi longtemps que possible.

Vous désirez avoir plus d'informations au sujet de l'entretien préventif de vos tapis !

Communiquez avec moi au 514 725-7747. 



McGill

École  
d'éducation permanente

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

# J'ai osé

viser plus haut.

Gestion de la vie  
quotidienne d'une  
copropriété

---

Étudiez toutes  
les possibilités.

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

# Parlons sécurité, parlons des équipements collectifs



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



Le toit de votre bâtiment est-il dépourvu de muret (parapet) d'une hauteur supérieure à 900 mm? On y retrouve des équipements tels que climatiseur, ventilateur, extracteur d'air ou autres équipements qu'il vous faut entretenir? Les laveurs de vitres y accèdent-ils lors du nettoyage annuel de vos murs rideaux? Si vous avez répondu oui à l'une de ces questions, alors les quelques minutes que vous prendrez à lire ce texte vous seront dès plus utiles pour comprendre certains enjeux liés à la sécurité.

Comme administrateur ou gestionnaire d'un syndicat de copropriété, vous êtes tenu par la loi d'assurer la sécurité de toute personne qui accède à votre bâtiment, et cela inclut le toit. La sécurité des travailleurs qui accèdent au toit de votre édifice ne pose pas problème lorsque son pourtour est muni d'un parapet d'une hauteur minimale de 900 mm (36 po.). En l'absence de ce dernier, il est important de savoir que personne ne peut s'approcher à moins de deux (2) mètres du bord du toit. En deçà de deux mètres, la législation considère que tout individu qui se trouve dans cette zone est exposé à une chute en hauteur.

Plusieurs contextes peuvent amener un intervenant dans la zone d'exposition à une chute en hauteur. Le plus courant est la maintenance des équipements propres à la mécanique du bâtiment tels que les climatiseurs, ventilateurs, extracteurs d'air, etc. Des équipements qui, pour la plupart, exigent un entretien régulier. Pour éviter que les techniciens qui assurent le bon fonctionnement de ces équipements ne se retrouvent dans la zone à risque de chute – moins de deux mètres du bord du toit – une solution économique est l'installation de garde-corps dit autoportant.

Le garde-corps autoportant est une solution simple et économique pour assurer la sécurité. L'un de ses avantages est qu'il ne nécessite aucune modification au bâtiment pour son installation puisqu'il est simplement déposé sur le toit de l'immeuble. Il est maintenu en place par des contrepoids. Comme rien n'est parfait toutefois, pour être fonctionnel, le garde-corps autoportant exige un parapet, ou une butée, de 100 mm de haut sur lequel il viendra s'immobiliser dans l'axe horizontal. En l'absence de ce parapet, il faut penser au garde-corps usuel régulier. Ce dernier se fixe directement au bâtiment, généralement par de la boulonnerie.

Dans le jargon de la protection contre les chutes, les garde-corps tombent dans la classe des systèmes de protection dits passifs, ou collectifs dans le langage courant. Par protection collective, on comprend que toute personne circulant dans une zone donnée est protégée d'une chute sans autre attention de sa part. Par exemple, une rampe d'escalier est considérée comme un équipement de protection passif. Lorsque le garde-corps, régulier ou autoportant, ne répond pas aux exigences opérationnelles, il faut alors envisager un système de protection contre les chutes de type actif, ou individuel. Nous traiterons de ce dernier dans une prochaine chronique.

Terminons en mentionnant qu'en plus de veiller à la sécurité des usagers sans égard à leur compétence, les systèmes de protection passifs ne requièrent pas d'inspection annuelle avec attestation de conformité signée par un ingénieur. Cela représente une économie récurrente non négligeable à long terme. Surtout, n'oubliez pas qu'en tant que propriétaire ou opérateur des lieux, vous demeurez responsable de la sécurité de toute personne qui évolue dans vos installations. Comme le dit si bien l'adage, vaut mieux prévenir que guérir! ○



# SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN SCIENCES DU BÂTIMENT

Consultation et diagnostic

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

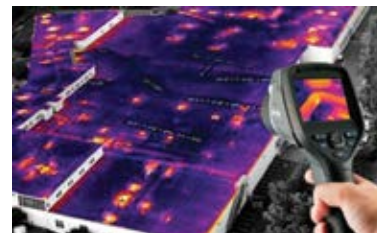
- › Identification des défauts et de leur cause
- › Gestion des conditions dangereuses
- › Rapport de vérification et registre

## TOITURES ET ÉTANCHÉITÉ

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

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

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



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

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

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

LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

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

PG THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL



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

## Cinq façons simples d'améliorer l'efficacité énergétique de votre immeuble, résidence

Si la construction de votre maison ou de votre édifice remonte à plusieurs années, il est fort possible que ses performances éco-énergétiques ne soient pas optimales. Heureusement, il existe plusieurs astuces pour régler le problème, qui vous permettront d'adoucir vos factures et d'économiser de l'énergie.

### Optimiser ses robinets avec des aérateurs à haut débit

Un aérateur ne vous coûtera que quelques dollars, mais vous permettra de sauver une importante quantité d'eau. En augmentant la pression du jet d'eau et en incorporant de l'air dans votre tuyauterie, on peut atteindre une diminution des pertes d'eau variant entre 25 % et 50 %, sans même modi-

fier vos habitudes de vie. Non seulement cette procédure est écologique, mais également économique, lorsqu'on pense aux dépenses associées à l'eau chaude. Du côté commercial, cette option est d'autant plus pertinente, car plusieurs villes, comme Montréal, suivent et font payer les habitudes de consommation des entreprises/résidence avec des compteurs d'eau.

### Opter pour de l'équipement électronique certifié

Les appareils à haut rendement énergétique, comme les produits « ENERGY STAR », se classent souvent dans les 15 à 30 % les plus performants de leur catégorie. Par exemple, en plus d'utiliser 40 % moins d'eau qu'une machine à laver traditionnelle, une laveuse à chargement frontal certifiée utilisera la moitié de l'énergie nécessaire pour fonctionner. Sa performance est également supérieure, notamment au niveau de l'essorage – ce qui réduit donc le temps de séchage nécessaire de vos vêtements.

Cela s'applique également aux appareils de bureau. Un ordinateur certifié « ENERGY STAR » utilisera jusqu'à 65% moins d'énergie qu'un modèle non certifié.

### Optimiser la performance de votre fenestration avec SketchNanoGard

Une grande partie des pertes énergétiques d'un bâtiment est la résultante d'une fenestration non performante ou vieillissante. Les statistiques démontrent que 71 % du gain de chaleur ressentie ainsi que 48 % de perte de votre chauffage sont

la résultante directe d'une fenestration non performante. À moins de le faire traiter, le verre s'avère un mauvais isolant.

SketchNanoGard, une nanotechnologie novatrice, vous permet de profiter au maximum de la lumière naturelle, tout en minimisant grandement l'incidence de la température extérieure sur la température intérieure. Ainsi, en été, dans des conditions optimales, la température peut être abaissée de 5°C, ce qui signifie une importante économie liée aux dépenses énergétiques\*. Cette économie s'applique également en hiver, puisque notre barrière thermique empêche la chaleur de sortir par les fenêtres. De plus, il s'agit d'une solution clé en main. Nos experts se chargent de tout, du début à la fin, et changent la façon dont on optimise la performance de la fenestration.

\*Selon Hydro-Québec, vous pourriez économiser de 5 à 7 % sur les coûts de chauffage, en diminuant la température de consigne de seulement un degré Celsius.

### Améliorer l'isolation des murs et du toit

Dans la plupart des immeubles, plus de 30 % de la chaleur s'échappe par la toiture. En maximisant l'isolation de cette dernière, vous éviterez non seulement des dépenses énergétiques importantes, mais vous éviterez aussi d'éventuels problèmes liés à l'accumulation d'humidité, si, par exemple, une trop grande quantité d'air réussit à s'infiltrer entre le mur et l'isolant.

### Favoriser la ventilation plutôt que la climatisation

Le fonctionnement d'un ventilateur ne coûte que 0.01\$ pour une utilisation de 2 heures, alors qu'un climatiseur coûte entre 0,67 \$ et 1,00 \$, pour la même durée. Outre les économies que vous réaliserez sur vos factures d'électricité, une bonne ventilation favorise la circulation de l'air et évite le développement de moisissure et autres problèmes reliés à l'humidité. Notre recommandation serait d'ouvrir les fenêtres la nuit, ou lorsque les températures sont plus fraîches, et de n'utiliser le climatiseur que lorsque nécessaire.

Pour terminer, il existe une panoplie de solutions permettant l'optimisation de votre bâtiment, quel que soit votre budget. Ces efforts se traduiront non seulement en économie d'énergie, mais aussi en investissement à long terme. Il s'agit définitivement du choix intelligent pour la planète, ainsi que votre portefeuille ! ○



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

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

*C'est plus que du ménage!*



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





**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

*Gain d'efficacité dans la manutention de marchandise*

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

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



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

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



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

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



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

# GMA

CONSULTANTS

## **GESTION IMMOBILIÈRE**

## **ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

**514 840-9710**  
**[gmaconsultants.ca](http://gmaconsultants.ca)**



# Reconditionnement de fenêtres, une solution moderne au remplacement des fenêtres !



Par Antony Maloney  
Basco World

Les fenêtres font partie des principaux composants de l'enveloppe d'un bâtiment et jouent un rôle essentiel pour assurer le confort des occupants. Selon le type de fenêtre et les matériaux qui la composent, le cycle d'usure des composants peut varier en moyenne entre 15 et 20 ans. Quant à leur durée de vie utile, des fenêtres qui ont subi un entretien périodique peuvent remplir leur fonction bien au-delà de ces chiffres.

Il est fréquent d'observer quelques défaillances des mécanismes ainsi qu'une diminution du rendement énergétique des fenêtres avant même qu'elles aient atteint leur longévité promise par le fabricant. Infiltrations d'eau et d'air, difficultés de fonctionnement du mécanisme d'ouverture et de fermeture, ballotements, condensation entre et sur les vitres, etc.; tous des indices pouvant laisser croire qu'il est temps de remplacer les fenêtres.

Mais attention, il n'est pas nécessaire de remplacer systématiquement une fenêtre lorsqu'un de ces signes de fatigue se manifeste.

## Pas besoin de remplacer pour avoir du neuf

Jusqu'à tout récemment, la restauration et la réparation de fenêtres étaient perçues comme une pratique de rafistolage. La plupart des gens ignoraient que cette option pouvait être à ce point avantageuse sur le plan économique et écologique. En plus d'éviter d'envoyer des tonnes de débris dans les sites d'enfouissement, le reconditionnement de fenêtres permet



de donner un second souffle pour une fraction du prix, tout en augmentant la valeur d'une propriété ou d'un immeuble.

« Les mentalités ont évolué depuis les dernières années, notamment en raison du contexte économique et de la volonté des consommateurs de faire des choix écoresponsables, mentionne Jean-Sébastien Basilico, président fondateur de Basco World. L'aspect durable d'une remise à neuf complète des fenêtres représente aujourd'hui une nouvelle ère pour les consommateurs et pour l'industrie des portes et fenêtres. »

## Éléments à inspecter pour une cure de rajeunissement complète

### UNITÉS SCELLÉES

Une vitre craquée, endommagée ou descellée a une incidence directe sur son rendement énergétique. Lorsque la structure des fenêtres est en bon état, le remplacement des vitres thermos est une option beaucoup plus économique et écologique que le remplacement complet des fenêtres.

Représentant plus ou moins le tiers du coût d'une nouvelle fenêtre, le remplacement de l'unité scellée permet de lui redonner ses qualités de performance.

#### PIÈCES ET MÉCANISMES

En plus de l'usure normale, les facteurs environnementaux peuvent endommager les mécanismes de vos fenêtres. Les pièces de quincaillerie, comme les charnières, les poignées, les pivots, les rails, les moustiquaires et les coupe-froid doivent être de bonne qualité et garantir une fermeture étanche des fenêtres. Un entretien adéquat et un remplacement des pièces et des mécanismes défectueux permettent de prolonger les performances et l'étanchéité des fenêtres à moindre coût.

#### CALFEUTRAGE

Le calfeutrage est une protection essentielle contre les infiltrations d'eau et d'air et, par conséquent, de la formation de moi-

sissure. Les fuites d'air pouvant représenter jusqu'à 25 % des pertes de chaleur d'une habitation, il est essentiel de vérifier les joints d'étanchéité pour assurer une isolation thermique optimale et, par le fait même, réduire les coûts d'électricité.

#### **Demandez l'avis d'un expert**

Le reconditionnement de fenêtres passe par la simple mise au point et le remplacement de divers composants. L'industrie des fenêtres continue de progresser et d'offrir des produits de meilleure qualité. Grâce à l'accès à de meilleures pièces de remplacement sur le marché, il est possible de redonner vie à des fenêtres pour une fraction du prix. Avant de songer à remplacer vos fenêtres, demandez l'avis d'un expert! ○



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

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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

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

**UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

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

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





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

SIMPLE . RAPIDE . EFFICACE

3 mois gratuits pour les membres de Condo Marketing

CODE : CMKG2019

Inscrivez-vous!

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

# Nettoyage des chutes à déchets ! Une nécessité à ne pas négliger



Par Andrei Viorel  
Écovital inc.

Heureusement, je constate ces dernières années, à la suite à plusieurs interventions de nettoyage de chutes à déchets dans les immeubles de copropriétés, que les administrateurs et gestionnaires se préoccupent davantage de l'importance de l'entretien de leurs chutes et conteneurs à déchets.

Mais on constate aussi que pour la plupart des carnets d'entretien des immeubles il est prévu de faire effectuer le nettoyage des tapis, le lavage des espaces communs, garages, fenêtres, salles d'exercice, ascenseurs, etc. Mais qu'advient-il du plan de gestion des déchets? Les chutes à déchets sont probablement l'endroit des bâtiments où la malpropreté est omniprésente s'accumulant de jour en jour en favorisant la prolifération de bactéries.

Durant une période prolongée, une quantité importante de débris, nourriture, médicaments, déchets organiques de toutes sortes parcourent vos chutes à déchets. Ils terminent leur course dans les conteneurs et compacteurs qu'ils contaminent à leur tour. Dans les édifices et immeubles de plusieurs étages, les sacs à déchets frappent les parois laissant leur contenu s'échapper et s'éparpiller tout au long de leur chute vers le conteneur. Tous ces déchets heurtent et s'agrippent aux parois et les contaminent sans cesse sans oublier les odeurs qu'ils provoquent. Que dire d'un sac de vidanges jeté du 30<sup>e</sup> étage qui en frappant les parois se désintègre et répand son contenu partout durant sa course vers le bas à près de 150 km/heure.

Il est donc fortement recommandé de prévoir au moins une fois par année un nettoyage en profondeur effectué par des entrepreneurs expérimentés et bien équipés. Le lavage doit inclure les chutes à déchets, les conteneurs et les compacteurs sans oublier les lieux d'entreposage et salles à déchets.

C'est une question de propreté, de prévention et du maintien en bonne condition de vos installations. ○

## 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





Groupe  
**McINTOSH PERRY**

**SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS**

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



Société d'avocats

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

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

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

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

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



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

RBQ: 2521-4800-24



## Problèmes de buée sur les vitres de vos fenêtres ?



Par Christian Barbe  
Calfeutrage Élite inc.

Au Québec, avec tous les changements de température que nous subissons au fil des saisons, il est fréquent d'avoir de la buée sur les vitres de nos fenêtres. Malheureusement, c'est un mythe de croire qu'un calfeutrage déficient en est la cause principale. Refaire le calfeutrage éliminera les infiltrations d'eau et d'air, mais n'aura qu'une faible influence sur le problème de buée.

C'est plutôt la présence d'une trop grande vapeur d'eau, à l'intérieur de votre habitation, qui est responsable de ce phénomène qui s'intensifiera ou diminuera avec la variation des températures extérieures durant la journée.

Pour éviter ce problème, il est primordial de mieux contrôler le niveau d'humidité de l'air ambiant tout en conservant un certain niveau d'humidité nécessaire à votre confort et à votre santé.

La formation de la buée ou du givre sur les vitres dépend essentiellement de deux facteurs : Le pourcentage d'humidité à l'intérieur de votre maison et la température de la surface de vos vitres qui sont affectées par les variations des températures externes.

Afin d'éviter le phénomène de condensation sur vos vitres, le taux d'humidité de l'air ambiant dans votre maison ne devrait pas dépasser les 15% à des températures extérieures égales ou inférieures à -28°C. À l'opposé, ce taux ne devrait pas dépasser les 40% à des températures extérieures égales ou supérieures à -4°C.

Afin d'imager les effets de la température extérieure sur vos vitres, faites le test suivant : Allez vous asseoir dans la voiture un matin d'hiver et restez-y quelques minutes sans la démarrer; vous constaterez rapidement que la chaleur de votre corps augmentera la température ambiante dans la voiture et la vapeur d'eau que vous dégagerez ira directement se déposer sur les vitres formant inévitablement une buée. S'il fait très froid, cette buée se transformera éventuellement en givre. Faites le même test un matin d'été et le phénomène sera presque inexistant ...sauf s'il pleut, car l'eau de pluie refroidira vos vitres et augmentera l'écart des températures.

Malgré vos tentatives de contrôle, certaines activités quotidiennes viennent vous compliquer la tâche et influencent directement le niveau d'humidité dans la maison. Prendre un bain ou une douche, laver la vaisselle et cuire des aliments dégagent un minimum d'humidité, mais laver des planchers, faire la lessive, peindre une chambre au latex (peinture à base d'eau) et la présence humaine d'une famille dégagent un volume appréciable d'humidité. Toutes ces activités sont malheureusement inévitables, mais d'autres doivent être évitées tel que le séchage des vêtements à l'air libre qui dégagent six fois plus d'humidité qu'une simple lessive. Il est étonnant de constater que les habitudes de vie d'une famille québécoise de 4 personnes peuvent produire quotidiennement entre 20 et 25 kilogrammes de vapeur d'eau, ce qui est l'équivalent de 20 à 25 litres d'eau.

Voici quelques comportements que vous pourriez adopter afin de mieux contrôler le niveau d'humidité :

- Cesser temporairement l'utilisation d'humidificateur si le phénomène de buée persiste
- Aérer fréquemment tous les étages pendant quelques instants afin de renouveler l'air ambiant
- Faites circuler l'air à l'aide de ventilateurs de plafond ou portables
- Laisser ouverts les rideaux et les stores afin de permettre une circulation d'air qui asséchera les vitres
- Vérifier l'étanchéité du tuyau d'évacuation de la sècheuse
- Éviter d'ouvrir les fenêtres du sous-sol par temps chaud et humide
- Utiliser toujours le ventilateur de la salle de bain tout en laissant une fenêtre entre-ouverte
- Laisser la porte de la salle de bain fermée durant les douches ou les bains

Finalement, l'inspection printanière et automnale du calfeutrage de vos portes et fenêtres sont très importantes afin de prévenir les infiltrations d'air et d'eau, et un meilleur contrôle du niveau d'humidité, selon les saisons et variations de température, réduira considérablement vos problèmes de buée dans les vitres. ○



**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**



**DARGIS**  
DEPUIS 1965

**AMIANTE  
MOISSISSURE**

## **DÉCONTAMINATION**



**RÉNOVATION &  
MISE AUX NORMES**



**APRÈS-SINISTRE  
& NETTOYAGE**

Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**  
[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)

# L'entretien des équipements de gestion des matières résiduelles !



Par Serge Therrien  
Président, Maître Compacteur inc.

Encore cette année, avec l'arrivée du printemps, le temps des mises au point de vos différents équipements s'impose. Un entretien préventif de ces équipements de gestion de matières résiduelles comme le compacteur et les contenants s'avère une excellente façon d'éviter les situations d'urgences qui auraient pu être détectées lors de l'inspection.

Ces équipements sont utilisés dans des conditions difficiles et l'absence d'entretien adéquat est une des nombreuses causes responsables de réparations parfois très coûteuses. Une des premières causes de bris sur vos conteneurs est leurs manipulations et déplacements effectués par l'entreprise de service de la cueillette de vos déchets. Trop souvent l'impact au sol endommage inévitablement les roues et/ou supports de roues qui sont affaiblies suite à leurs nombreuses années d'utilisation. Afin prévenir ce genre de situation, il devient important de conserver des pièces de rechange et de prévoir leur remplacement lors des visites de maintenance préventive effectuées par un technicien de service ou bien par votre responsable de l'entretien de vos équipements.

De nos jours, avec les achats qui peuvent être faits en ligne, il est possible pour vous de commander vos pièces à moindre coût et vous éviter à devoir payer des frais de déplacements inutiles.

En plus, lorsque vous faites faire la l'entretien préventif, un rapport sur l'état de vos équipements vous est remis et accompagné d'une liste de recommandations au besoin.



## Les cinq grands points de vérification de l'entretien préventif :

- Vérification des contrôles électriques
- Vérification des composantes hydrauliques
- Vérification de l'état de la structure ( incluant la trappe coupe-feu)
- Vérification du bon fonctionnement des composantes
- Évaluation de l'usure de l'équipement

Le technicien procède alors à une inspection minutieuse de ces différents points tels que la condition du filage, les interrupteurs, la pompe, le cylindre, le niveau et l'état de l'huile dans le réservoir et plusieurs autres points importants incluant les contenants pour prévenir une dégradation de vos équipements.

En conclusion, un plan de gestion de l'entretien permet de constater dans quel état sont vos équipements, de prévoir les réparations éventuelles en plus d'augmenter leur durée de vie et réduire les pannes indésirables tout en protégeant votre investissement. ○

**Des questions ?**  
**(514) 820-2900**





# POUR **COMPACTEUR** ET **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**



# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



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

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



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

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



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

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



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

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



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

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



Martin Roy  
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



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

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



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

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



Hélène Vallerand  
514 403-4225 info@gestionri.ca

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

**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

	<p>Takao Shibata 514 697-9949    shibata2@securenet.net</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal</p>
	<p>Éric Pierre 450 619-6174    epierre@immoplex.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal  8230 boul. Taschereau B.P. 50511 Brossard (Québec) J4X 2V7</p>
	<p>Léo Ziadé 450 926-9966    leo@investgain.com</p> <p>Jimmy Safi 450 926-9966    jimy@investgain.com</p> <p>Joëlle Ziadé 450 926-9966    joelle@investgain.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal  100-4192, Grande Allée Greenfield Park (Québec) J4V 3N2</p>
	<p>Martin Potel 514 990-9078    martin@gestionnairedecopropriete.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal  645, rue St-Laurent Ouest Longueuil (Québec) J4H 1N9</p>
	<p>Guy Léonard 819 776-3785    sogeco@qc.aira.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Gatineau  CP 77012 Gatineau (Québec) J9A 2V4</p>
	<p>Gabriel Mitu 514 944-9023    gabriel.mitu@viking-sc.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal  7705, de la Loire Brossard (Québec) J4Y 0H8</p>
	<p>Michael Wilk 514 871-0100    mwilk@gestionwilkar.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal  4200, rue Sherbrooke O. Westmount (Québec) H3Z 1C4</p>



**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 CANTELLIVER (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





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

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

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

---

### UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 850 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.

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

---

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

COMMUNICATION

# CondoMARKETING

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

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

*Plus, toujours plus!*

**CondoMarketing.ca**

# EXPO condo.ca

*Exposition virtuelle*

**CLASSIQUE ANNUELLE  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL  
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOS**Week-end



**ExpoCondo.ca**





# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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



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



**Escompte de 7 %** applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

# Vidéos corporatifs

## conception et réalisation

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



### Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

**514 380-8398** poste 26

#### OPTION 1

Tournage et montage HD  
Sans texte à l'écran  
Sans voice over (narration)  
Musique digitale

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

#### OPTION 2

Tournage et montage HD  
Avec texte à l'écran  
Sans voice over (narration)  
Musique digitale

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

#### OPTION 3

Tournage et montage HD  
Avec texte à l'écran  
Avec voice over (narration)  
Musique digitale

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

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

Information et évaluation détaillée du projet :

CondoMarketing - **514.380.8398** poste 26





# Conseillers juridiques

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

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



## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7



## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7  
[www.CondoConseils.ca](http://www.CondoConseils.ca)



## Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

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

# Conseillers juridiques



## Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7



## Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta  
514 281-5100 schianetta@calegal.ca

4020, rue Louis-B.-Mayer bureau 306  
Laval (Québec) H7P 0J1  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)



## Consilium Services juridiques

Avocat

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

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)



## DeBlois Avocats

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

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](http://www.deblois-avocats.com)

# Conseillers juridiques



[ **FISSET légal** ] cabinet d'avocats

## Fiset Légal Avocats

Me Bruno Bourdelin  
514 277-1175      b.bourdelin@fisetlegal.com

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

1175 Bernard Ouest, Bureau 301  
Outremont (Québec) H2V 1V5  
[www.fisetlegal.com](http://www.fisetlegal.com)



## Hamel Notaire

Me Mélanie Hamel  
418 781-1764      melanie@hamelnotaire.ca

2750 chemin Sainte-Foy, bureau 215  
Québec (Québec) G1V 1V6  
[www.hamelnotaire.ca](http://www.hamelnotaire.ca)



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me France Deschênes  
581 838-5500      france.deschenes@ksavocats.com

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

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



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

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

Me Adèle Poirier  
514 282-7813      adele.poirier@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
[www.langlois.ca](http://www.langlois.ca)



# Conseillers juridiques



**LEVESQUE**  
ÉTUDE NOTARIALE

## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)



## LJT Avocats

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

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)



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

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

8065, boulevard Viau, bureau 204  
Saint-Léonard (Québec) H1R 2T2  
[www.notairemontreal.org](http://www.notairemontreal.org)



## Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

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

9160 boul. Leduc, Bureau 410  
Brossard (Québec) J4Y 0E3  
[www.sylvielefrancois.com](http://www.sylvielefrancois.com)



Institut de la copropriété  
du Québec

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



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

**InstitutCopropriete.ca**



**Fédération des  
copropriétaires**  
*du Québec*

**Au service  
de ses membres!**



**Inscription gratuite**  
**CoproprietairesQuebec.org**



## La renaissance d'un condominium

Si d'aventure vous prend le goût de visiter le quartier du Golden Square Mile au centre de Montréal, laissez vos pas vous conduire vers la rue Simpson, qui grimpe doucement de Sherbrooke à Docteur Penfield.

Vous allez longer quelques demeures patrimoniales, tout en appréciant la tranquillité de cette rue ensoleillée.

Presque arrivé au sommet, vous allez découvrir deux tours jumelles. Non, non ! Pas gigantesques, comme il en surgit actuellement partout à Montréal, mais des bâtisses à taille humaine, très représentatives des années 70, au milieu d'un superbe jardin.

Voilà Place Simpson, un complexe de 254 appartements répartis sur deux immeubles de 11 étages.

Historiquement construit entre 1972 et 1976, pour les Jeux olympiques de 1976, comme immeubles à logements, l'ensemble a été converti en condominium en 1985, régi par une déclaration de copropriété inchangée depuis cette époque.

Ce condominium a longtemps pâti du nombre élevé d'investisseurs-propriétaires qui pendant des années, ont refusé de dépenser le minimum nécessaire pour conserver les bâtisses en bon état.

Cependant, sa position idéale dans la ville a attiré des personnes retraitées, qui se trouvent de facto à distance idéale de leurs centres d'intérêt (musées, restaurants, librairies, boutiques...) de même que des centres de soins et hôpitaux, mais également des étudiants, car très proche des universités Concordia, McGill et UQAM.

Des jeunes professionnels de tous horizons et de toutes origines se sont installés là également, et petit à petit, le panel des copropriétaires a évolué.





Il était donc indispensable de fournir à tous un environnement chaleureux et sécuritaire.

C'est ce à quoi s'est attaché le conseil d'administration formé de 7 membres élus et la gestionnaire-présidente.

Tous sont unis dans leur désir de donner à cette résidence le confort et la sécurité à la hauteur des espérances des copropriétaires, mais également de la hisser aux standards élevés dignes de ce quartier, le Golden Square Mile.

Depuis plus de dix ans maintenant, une petite équipe prend soin du bien-être des résidents : la gestionnaire, le surintendant, une réceptionniste de jour et deux préposés au nettoyage.

Un gardiennage 24 heures, 365 jours est assuré par la compagnie NUWA, son personnel est attaché à Place Simpson, connaît bien les résidents, ce qui permet d'apporter un service plus convivial.

Une petite salle de gym et une piscine intérieure chauffée sont à la disposition des résidents de 6 heures du matin jusqu'à 23 heures.



Des rénovations majeures ont été entreprises pour réveiller cette belle endormie, au potentiel indéniable.

C'est ainsi qu'après avoir fait établir un plan de gestion de l'actif par la compagnie Cossette et Touchette, longue est la liste de ce qui a été réalisé :

- Réfection des toitures,
- Changement des bouilloires.  
Nous avons opté pour de petites bouilloires en batterie, qui se mettent en marche en fonction des besoins. Plus de réservoir d'eau chaude économe. Sans n'avoir jamais manqué d'eau chaude, une économie de 30% sur la facture de consommation de gaz a été constatée dès la première année.
- Rénovation la piscine intérieure chauffée
- Rénovation des escaliers extérieurs des entrées. Cette opération a été réalisée avec un matériau fait de pneus recyclés, qui se révèle très performant au cours du temps.
- Rénovation des quatre ascenseurs
- Rénovation des lobbys et les corridors
- Changement des portes de garage
- Changement de toute la fenestration par étape de 2012 à 2017, en respectant le style et les matériaux d'origine (385 fenêtres et 187 portes-patio).  
L'économie réalisée par cette opération a été spectaculaire : la facture d'électricité a été 20% inférieure à celle de 2003, malgré les différentes augmentations d'Hydro-Québec.  
(Dans ce condominium, pas de compteur individuel dans les appartements : un seul compteur par immeuble, et la consommation totale est répartie suivant la quote-part des charges d'immeuble figurant dans la déclaration, et est intégrée dans les frais de condo).
- Changement des auvents des appartements des 11<sup>èmes</sup> étages.
- Rénovation complète du toit végétalisé de la piscine.

Toutes ces opérations très coûteuses pour certaines ont été menées alors que parallèlement le fonds de prévoyance s'est étoffé et atteint actuellement plus de 950 000\$. C'est le gage de la sérénité indispensable si l'on veut pouvoir faire face à d'éventuelles dépenses inattendues et incontournables.

Mais le conseil d'administration ne s'endort pas sur ses lauriers : une vigilance de tous les instants est nécessaire dans un condominium de plus de 45 ans.

C'est pourquoi, après avoir consulté les copropriétaires, les administrateurs ont voté la rénovation des façades et des dalles de garage.



Ces grands chantiers vont s'étaler de 2019 à 2023, financés dès 2018 en partie par le fonds de prévoyance, et par des cotisations spéciales modulées, et étalées sur toute la période, de façon à ne pas bouleverser les finances des copropriétaires, qu'ils soient résidents ou investisseurs.

Si l'entretien et la maintenance sont essentiels dans la vie d'un condominium, il est important de ne pas oublier l'engagement environnemental qui peut être pris au nom de ses résidents.

Dans cet esprit, le conseil d'administration pour ce faire a adopté une ruche et ses abeilles.

Ces petites bêtes ont été installées sur l'un des toits plats, au soleil, à l'abri du vent et chouchoutées par le personnel pendant tout l'été. La récolte du miel fin septembre fut anecdotique la première année, mais mettre le superbe jardin qui entoure les bâtisses, cultivé sans pesticide, à la disposition de ces insectes indispensables à la vie humaine s'inscrit dans une démarche citoyenne modeste certes, mais bien réelle.

Un indice ne trompe pas : les prix des appartements, restés très bas pendant longtemps, sont actuellement comparables aux prix moyens de vente dans le même secteur, à surface et prestations identiques, et ils ne cessent d'augmenter.



Place Simpson a maintenant retrouvé l'image d'une résidence chaleureuse, accueillante, où il fait bon vivre dans un environnement calme et sécuritaire.

En un mot, c'est l'endroit où il fait bon vivre au centre de Montréal. ○



*Les lobbies des deux immeubles.*

## 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**

Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	info@dieseinter.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
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

**ARCHITECTES**

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

**ARCHITECTES PAYSAGISTES**

Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
-------------------------------------	----------	--------------------------------------	----------------------------------	--

**ARPENTEURS-GÉOMÈTRES**

Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------	----------------	--------------------------

**ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)**

Elevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy.laporte@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	--------------------------

**ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)**

Elevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy.laporte@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	--------------------------

**ASSURANCES DE DOMMAGES**

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



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
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	jvalleres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Félix B. Lebeau Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784 (418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal 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 Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5505 (581) 814-5500	sbriere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Adèle Poirier Me Bernard Jolin	(514) 842-9512 (514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com




**5% de rabais  
additionnel  
sur nos services\***

\*Avec un contrat minimum d'un an.

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

<b>BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)</b>				
Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(855) 652-3866	info@betonsurface.ca
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphillion@solucare.ca
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassociates.com
Groupe 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
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Perrottec inc.	Provincial	Angelo Perrotta Sylvana Perrotta	(514) 648-0292 (514) 648-0292	angelo@perrottec.com silvana@perrottec.ca
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphillion@solucare.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>BOIS D'INGÉNIERIE</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard	(450) 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
MK Calfeutrage inc.	Montréal	Martin Kenehan	(514) 747-5553	info@mkcalfeutrage.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)</b>				
ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@srd3c.com
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
<b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
<b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION</b>				
Climatisation Hors PAir inc.	Provincial	Jean-Philippe Brunet	(514) 424-7573	climatisationhorspair@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
<b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**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	rbédard@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
-------------------	------------	--	----------------	---------------------

**COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Isabelle Cornaz Lise Riou	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca icornaz@cplsolutions.ca lriou@cplsolutions.ca
---	------------	--	--	---

**DÉNEIGEMENT**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lctoitures.com pturcotte@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

**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
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

**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

**DOMOTIQUE**

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.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 (CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDéetect	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

Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Groupe 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

## ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe 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
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsénault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	(514) 293-1450	tives5ster@gmail.com
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 MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)</b>				
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
<b>ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>				
Évaluation Intégrale inc.	Provincial	Manuel Brière	(514) 880-3129	info@evaluationintegrale.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault Guylaine Asselin	(514) 351-6666 (514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca guylaineasselin@jtr.qc.ca
<b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
Évaluation Intégrale inc.	Provincial	Manuel Brière	(514) 880-3129	info@evaluationintegrale.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault Guylaine Asselin	(514) 351-6666 (514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca guylaineasselin@jtr.qc.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
<b>EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)</b>				
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
<b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
<b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>				
Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)</b>				
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
<b>FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
A7 Services, 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@centricq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian 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
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
<b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com



**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





Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!



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



**LAUCANDRIQUE**  
Gestion de copropriétés

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

#### GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	pierrebc@gestioncyj.ca
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Pierre Bertrand	Estrie	Pierre Bertrand	(819) 829-0678	p.bertrand@gipb.ca
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GMA Consultants inc.	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 840-9710	amgougeon@gmaconsultants.ca
GRI Gestion de copropriété	Montréal	Hélène Vallerand	(514) 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Solutions & Consultations Viking inc.	Montréal	Ana Petcu Gabriel Mitu	(514) 892-9923 (514) 944-9023	ana.petcu@viking-sc.com gabriel.mitu@viking-sc.com
Wilkar, Gestion Immobilière	Montréal	Michael Wilk	(514) 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

#### GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

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@CGOcabla.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Ingétec	Provincial	Michel Giroux	(514) 384-8191	mgiroux@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
<b>GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela 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
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Michel Giroux	(514) 384-8191	mgiroux@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
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
<b>INSONORISATION</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
A7 Services, 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
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)</b>				
Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	(514) 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
<b>LUMIÈRES D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers Guy-	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Montréal	Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>MÉDIATION - ARBITRAGE</b>				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
<b>MOISSURES ( DÉTECTION, TRAITEMENTS)</b>				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
<b>NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS</b>				
Écovital inc.	Montréal	Andrei Viorel	(514) 774-7360	ecovitalnet@gmail.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES</b>				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)	Québec-Beauce	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**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 (Québec, Beauce, Trois-Rivières)	Québec-Beauce	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud Montréal	Christian Beaulieu	(514) 746-7366	christian.beaulieu@steamatic.ca

**NETTOYAGE DE GARAGE**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Phillion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplsolutions.ca mphillion@solucare.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphillion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)	Québec-Beauce	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud Montréal	Christian Beaulieu	(514) 746-7366	christian.beaulieu@steamatic.ca

**NETTOYAGE DE GRAFFITIS**

Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)	Québec-Beauce	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud Montréal	Christian Beaulieu	(514) 746-7366	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

**NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Phillion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplsolutions.ca mphillion@solucare.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphillion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)	Québec-Beauce	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud Montréal	Christian Beaulieu	(514) 746-7366	christian.beaulieu@steamatic.ca

**NOTAIRES**

Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	(418) 781-1764	melanie@hamelnotaire.ca
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**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	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.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)**

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, EXTERMINATION)**

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

**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
H2pro	Provincial	Émile Parent	(418) 575-2782	edparent@piscineh2pro.com
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier Nicolas Guillotte	(450) 468-7378 (450) 468-7378	mathieu@pspagroup.com nicolas@pspagroup.com

**PLANCHERS DE BOIS FRANC**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
---	------------	------------------	----------------	---------------------------

**PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT**

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.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
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## 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

## 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

## QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

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

## RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

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
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive 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



# 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!

### RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Groupe Dargis	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupe-dargis.com patriceasselin@groupe-dargis.com robertbenoit@groupe-dargis.com
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Mathieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@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 FUITES D'EAU)

Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	info@dieseininter.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
----------------------------	------------	------------------	----------------	-------------------------

### 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

Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
-----------------	----------	--------------------	----------------	----------------------------------



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION**

Groupe 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
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud Montréal	Christian Beaulieu	(514) 746-7366	christian.beaulieu@steamatic.ca

**SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)**

Groupe 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
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
Steamatic (Québec, Beauce, Trois-Rivières)	Québec-Beauce	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud Montréal	Christian Beaulieu	(514) 746-7366	christian.beaulieu@steamatic.ca

**STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)**

Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	(514) 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
----------------------------	----------	----------------	----------------	-----------------------------

**TERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.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 Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@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

**TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)**

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>TOITURES</b>				
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lctoitures.com pturcotte@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
<b>TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION, CERTIFICATION THERMOGRAPHIE)</b>				
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
<b>TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAINÉE, ACCÈS SUR CORDES)</b>				
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
<b>VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE</b>				
Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com



*Foyeuse  
Pâques!*

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398