

Copropriété

| Automne 2017 |

Déficit de superficie : affres et déboires
de l'achat d'un condo sur plan

Assemblée générale des copropriétaires :
que faire de la légalisation à venir du cannabis?

**Concours
CondoLys**

2018

L'arbitrage en
copropriété



La Pyramide
à l'Île-des-Soeurs

CODE DE SÉCURITÉ
DU QUÉBEC :
Distinctions, devoirs et obligations

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert,
vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Benoît Allaire TP, ALLB inc.
Benoît Cardin, Enseignes Bromar
Daniela Petruian, Consultants Facades Plus
David Boily, Air Élite
Sindy Fleet, Les Constructions TREMCO
Équipe HydroSolution
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Guy-Michel Lanthier, ing., Vertika inc.
Jan-Michaël Proulx, MonPeintre.ca
Jean-François Ouellet, Groupe Actium Inc.
Jean Salvador, Otonom solution
Jean-Sébastien Trudel, Énergénia inc.
Julien Laliberté, Baulne
Luc Brochu, Belimo Air Controls (Canada) inc.
Michèle Le Bire, Pro-Teck Sécurité
Nicolas Guillotte, Piscines et Spas POSEIDON
Pascal Parent, Groupe Batimex
Patrick Beauvais, BFL CANADA
Patrick Gautreau, Nivoex
Pierre B. Gourde, Ubios
Philippe Bouchard, ing., St-Pierre & Associés.

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Adèle Poirier, Langlois avocats
Me Bruno Bourdelin, Fiset Légal inc.
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés Avocats inc.
Me Mélanie Hamel, Notaire (LLB, DDN)
Me Pierre François McNicolls, LL.B, J.D. LJT Avocats
Me Stefania Chianetta, Chianetta avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

Mot de l'éditeur	3
Assemblée générale des copropriétaires : que faire de la légalisation à venir du cannabis?	5-6
L'arbitrage en copropriété	8 à 16
Déficit de superficie : affaires et déboires de l'achat d'un condo sur plan	17 à 20
Les condos, des immeubles trop souvent mal assurés	21
L'entretien des systèmes de mécanique de bâtiment	23-24
Changements législatifs relatifs aux droits de mutation immobilière	26-27
Déclaration de copropriété antérieure à 1994	29-30
Les frais et cotisations de mon premier condo !	32
Le bon accès, pour les bons travaux!	33
CondoWeek-end de Québec	34
Colloque annuel de la copropriété 2017	35
CondoLys, Concours 2018	36
Agenda, événements de la copropriété	37 à 40
N'oubliez pas votre toiture! ... (Deuxième partie)	42-45
L'automne est à nos portes !	47
CondoConseils, les avantages d'être membre	50-51
Pour en finir avec les banques!	53
Un porte-folio pour mon bâtiment, s'il vous plaît	54-55
Le partage de chaleur urbain	57-58
L'eau chaude, un grand incontournable du confort moderne. Mais à quel prix	60-61
Classique annuelle de la copropriété	62 à 65
1 ^{er} janvier 2018 : interdiction des climatiseurs utilisant l'eau potable. VOYEZ-Y!	66
La téléportation maintenant possible ?	68-69
Dégât d'eau, une question de « timing » !	70-71
Sonnez l'alarme!	73-74
CODE DE SÉCURITÉ DU QUÉBEC : Distinctions, devoirs et obligations	76-77
10 erreurs à éviter quand on veut faire le ménage à l'interne ou par soi-même	79-80
L'importance d'une signalisation incendie efficace	81
Sécheuses sans tuyaux !	84
Nouvelle réglementation sur l'assurance condo, pourquoi, pour quand et quels seront ses impacts ?	86-87
Fermeture hivernale de vos piscines !	88
CondoRéseau, message important aux administrateurs et usagers des sites internet CondoRéseau du Québec	89
INFILTRATION D'EAU Confier ses travaux à un expert, un investissement payant !	91
L'entretien des espaces communs, ça rapporte!	94-95
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	98 à 100
10 mistakes to avoid if you want to clean your office yourself	102-103
ÉconoRéseau - programme d'escomptes	104-105
Conseillers juridiques	108 à 111
La Pyramide à l'Île-des-Soeurs	113 à 117
Bottin des membres fournisseurs accrédités	118 à 130

Mot de l'éditeur

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Cet automne, le Colloque annuel de la copropriété aura lieu le samedi 18 novembre prochain au Château Royal à Laval et le thème sera **VOTRE CONDO EST-IL BIEN GÉRÉ?** Vous aurez l'occasion d'entendre les membres du conseil d'administration du SDC La Pyramide de l'Île-des-Sœurs et leur gestionnaire accrédité, monsieur Takao Shibata, venir partager avec vous leurs façons de faire qui leur permettent de se démarquer et d'ouvrir une qualité de vie remarquable à l'ensemble de leurs copropriétaires. Également, Me Sébastien Fiset et Me Bruno Bourdelin, formateurs à l'université McGill, feront une conférence et répondront à toutes vos questions portant sur la gérance de votre syndicat. Finalement, M. Martin Roy, gestionnaire réputé de la Rive-Nord et des Laurentides, partagera avec vous son expérience dans la gestion quotidienne de petites et moyennes copropriétés ainsi que de copropriétés de villégiature.

ÉVÉNEMENT CONDO WEEK-END À QUÉBEC

Tel que promis, il y aura un événement Condo Week-end à Québec le samedi 4 novembre prochain à l'Hôtel Québec. Deux thèmes seront alors abordés, soit la déclaration de copropriété et les assemblées de copropriétaires. Le président de la FCQ, Me Gaston Gourde, animera cet événement et il sera aussi l'un des conférenciers, et ce, en compagnie de Me Mélanie Hamel, notaire bien connue de la région de la Capitale-nationale. Inscrivez-vous dès maintenant au www.expocondo.ca, et ce, tout à fait gratuitement.

PRIX CONDOLYS 2018

Voici venu le moment de vous annoncer officiellement le lancement des Prix Condolys 2018. Suite au grand succès remporté lors de la première édition en 2017, nous avons apporté de légers ajustements à ce concours afin de récompenser l'excellence du travail des administrateurs des syndicats de copropriété de la province. Pour participer sans frais, visiter le site www.institutcopropriete.ca pour obtenir tous les détails et le formulaire de participation. Les candidatures seront acceptées jusqu'au 1^{er} mars 2018 et les prix seront remis le samedi 28 avril 2018 dans le cadre du colloque printanier à Laval.

CONDORÉSEAU ET CONDOCONSEILS

Depuis le début de l'année, nous poursuivons le processus d'amélioration de nos sites CondoRéseau et continuons notre travail afin de rendre cet outil de communication encore plus performant. Entre autres, nous améliorons l'aspect sécuritaire de vos sites CondoRéseau en poursuivant leur migration au protocole https.

En terminant, nous aimerions remercier les milliers d'administrateurs de syndicats de copropriété qui font confiance à CondoMarketing et à la Fédération des copropriétaires du Québec depuis maintenant dix (10) et qui ont adhéré ou renouvelé leur adhésion au service CondoConseils au cours des derniers mois. Grâce à votre remarquable soutien, notre promotion 10^e anniversaire a plus que dépassé nos attentes les plus optimistes. **Pour vous remercier de ce support, nous sommes heureux de vous annoncer que le prix de la promotion, soit 199 \$ pour trois ans (en plus des taxes en vigueur), sera dorénavant notre prix régulier.**



Guy Thouin
Président et éditeur

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

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

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

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

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



Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



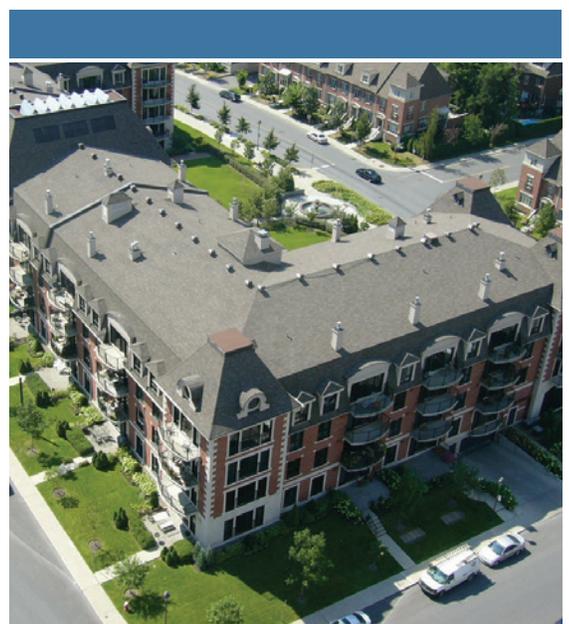
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

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



Régions desservies :

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



Assemblée générale des copropriétaires : que faire de la légalisation à venir du cannabis ?



Par Me Pierre François McNicolls, LL.B., J.D.
LJT Avocats

Le projet de Loi sur le cannabis du gouvernement du Canada propose de légaliser en 2018 la possession, production, distribution et vente du cannabis. Si le projet de loi devait être adopté dans sa version actuelle, un individu pourrait non seulement consommer du cannabis dans sa demeure, mais aussi y posséder jusqu'à quatre plants de cannabis.

L'ouverture du gouvernement canadien concernant la consommation et la possession du cannabis crée cependant de nouveaux obstacles pour les propriétaires vivant en copropriété. Tout comme l'odeur de la cigarette, la senteur du cannabis ne fait pas unanimité et peut être une source d'inconvénients désagréables pour certains. Les principaux irritants pouvant provenir de l'infiltration de la fumée dans les unités avoisinantes et la propagation de la fumée vers les balcons et terrasses extérieures des non-fumeurs.

De plus, le droit à la cannabis culture domiciliaire proposée par le gouvernement canadien, bien que limitée, est cause d'inquiétude pour d'autres raisons. Selon la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (la « Fédération »), cultiver du cannabis à l'intérieur d'une unité d'habitation augmenterait notamment le risque d'endommager les murs, plafonds et joints de fenêtre de l'unité, en raison de l'humidité requise pour faire pousser les plants.

Or, avec l'entrée en vigueur du projet de *Loi sur le cannabis* prévu pour l'année prochaine, quels sont les outils à la disposition d'une copropriété pour réglementer la consommation et production de cannabis licite dans son immeuble?

La prohibition

Pour les copropriétaires qui ne souhaitent pas avoir la consommation et culture de plants de cannabis dans leur immeuble, la prohibition est une voie possible, mais difficile.

Une fois le projet de loi du gouvernement canadien adopté, tout copropriétaire pourra consommer et produire du cannabis librement dans sa partie exclusive.

L'article 1056 du *Code civil du Québec* protège avant tout un copropriétaire de toute atteinte contre ses droits de propriété, dont les droits de jouissance et d'usage. Ces droits peuvent cependant être limités lorsqu'il s'agit de préserver la destination de l'immeuble. Pour ce faire, l'interdiction doit avoir un lien rationnel inhérent avec la vocation de l'immeuble.

Pour mieux comprendre ce principe de droit, il suffit de se référer à la décision *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*¹. Dans cette affaire, l'Honorable Diane Marcellin, J.C.S. a été appelée à trancher à savoir si la destination résidentielle d'une copropriété était modifiée par l'adoption d'un règlement qui interdisait tous les animaux domestiques dans les parties communes et privatives.

Selon la Juge Marcellin, la prohibition de tous les animaux domestiques n'avait aucun lien rationnel avec la préservation de la destination résidentielle de l'immeuble de copropriété. La présence ou l'absence d'animaux ajoutait ou n'enlevait rien à l'aspect résidentiel de l'immeuble. La juge était d'avis que l'interdiction recherchée par les copropriétaires visait plutôt à modifier la destination de l'immeuble pour que ce soit un immeuble résidentiel libre de tout animal.

Or, la modification de la destination d'une copropriété requiert une majorité spéciale prévue par l'article 1098 du *Code civil du Québec*, soit trois quarts des copropriétaires représentant au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) des voix.

L'interdiction d'animaux n'ayant reçu que soixante-cinq pour cent (65 %) d'appui des copropriétaires, la Juge Marcellin a été obligée d'annuler la modification apportée à la déclaration de copropriété.

L'exemple de la prohibition d'animaux nous permet de mieux élucider ce que signifie la destination d'un immeuble et la protection qu'accorde l'article 1056 du *Code civil du Québec* en ce qui a trait à la prohibition d'un droit de jouissance découlant des droits de propriété appartenant à un copropriétaire.

Il en résulte que toute prohibition de consommation et de culture de plants de cannabis nécessitera l'aval de trois quarts

¹ 1996 CanLII 4562 (QC CS).

des copropriétaires représentant au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) des voix.

De plus, il importe de souligner que toute prohibition nécessitera une forme d'accommodation pour ceux qui requièrent du cannabis pour des raisons médicales.

La réglementation

La difficulté d'obtenir la prohibition de la consommation et de la culture de plants de cannabis n'empêchera cependant pas le droit des copropriétaires d'encadrer ces nouveaux droits découlant de cette future loi.

En vertu de l'article 1054 du *Code civil du Québec*, un règlement peut être adopté pour régir les conditions de jouissance des parties privatives et communes de l'immeuble, pourvu qu'il n'empêche pas une activité conforme à la destination de l'immeuble.²

D'ailleurs, la plupart des déclarations de copropriété prévoient déjà des clauses qui stipulent que chaque copropriétaire ne peut nuire aux droits des autres. Les copropriétaires pourront ainsi adopter des règlements pour assurer la stabilité et la tranquillité de leur environnement afin de compléter leur règlement portant sur la jouissance tranquille. Ils pourront aussi adopter des règlements s'il est question de sécurité et d'entretien de l'immeuble.

À titre d'exemple, les copropriétaires pourront interdire la consommation de cannabis dans les parties communes, ou encore prévoir des taux maximums d'humidités dans les parties exclusives pour éviter la détérioration des murs et plafonds faits en gypse.

Ces règlements nécessiteront la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, conformément à l'article 1096 du *Code civil du Québec*.

Conclusion

Le projet de Loi sur le cannabis tel que présenté par le gouvernement du Canada crée certainement de nouveaux enjeux pour la copropriété. La réglementation ou prohibition à envisager devrait refléter la culture de chaque immeuble de copropriété. Nous recommandons de consulter les copropriétaires dès maintenant pour connaître leur position sur la consommation et la culture de plant de cannabis. Ceci facilitera ensuite la proposition d'une réglementation propre à vos besoins. ○

² *Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA).*



AVOCATS
LAWYERS

Ayez l'esprit tranquille

Laissez LJT Avocats **vous conseiller** dans les situations complexes.

Ainsi, la vie sera plus simple !

50 professionnels du droit et près de **40 ans** à servir une clientèle d'affaires.

DROIT DES AFFAIRES - FISCALITÉ
LITIGE ET RÉSOLUTIONS DE CONFLITS - IMMOBILIER
TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA
COMMUNICATION (TIC) - DROIT DE LA PUBLICITÉ ET
DU DIVERTISSEMENT - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE



ljt.ca | 514 842-8891



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.

L'arbitrage en copropriété



Par Me Stefania Chianetta,
CHIANETTA AVOCATS
schianetta@calegal.ca

Janvier 2018 marquera le 2^{ème} anniversaire de l'entrée en vigueur du nouveau *Code de procédure civile du Québec* (ci-après nommé « **NCPC** »).

Au-delà des changements apportés à la terminologie et à l'aspect procédural des dossiers, la différence marquante entre le Code de procédure civile d'avant janvier 2016 et le NCPC est la promotion et l'affirmation d'une nouvelle culture juridique, d'une approche différente de la justice pour les citoyens, approche marquée et axée sur les modes alternatifs de résolution de conflits.

Cette nouvelle culture juridique, déjà implantée dans d'autres pays du globe, tient certainement compte du souci du législateur en matière d'accès à la justice, que ce soit eu égard aux très longs délais qui s'écoulent parfois entre le jour du dépôt des procédures judiciaires et celui de l'obtention d'un jugement final et exécutoire, ou encore à l'égard des coûts importants de telles procédures.

Les modes alternatifs de résolution de conflits sont nombreux. On y retrouve entre autres la négociation, la conciliation, la conférence de règlement à l'amiable, la médiation, l'arbitrage etc.

Le législateur a prévu que ces modes alternatifs de résolution de conflits doivent être considérés dans tout dossier avant sa judiciarisation.¹

Pour les fins du présent article, nous nous attarderons au mode alternatif de résolution de conflits qu'est l'arbitrage, afin de démystifier ce processus qui, à la lumière de l'évolution du droit et des moeurs, devrait à notre avis devenir de plus en plus utilisé.

D'entrée de jeu, il est important de préciser que l'arbitrage est un des modes de résolution des conflits reconnus par le *Code civil du Québec*.²



L'arbitrage constitue un processus de règlement rapide et efficace pour la plupart des différends, de toute nature, qui peuvent être rencontrés en copropriété. En fait, l'arbitrage n'est interdit que lorsqu'il s'agit de questions d'ordre familial, de questions relatives à l'état ou à la capacité de la personne, ou de questions qui intéressent l'ordre public.

De notre point de vue, la copropriété est un microcosme, une représentation, en miniature, de notre société.

Or, dans toute société, se côtoient des personnes issues de milieux différents, de cultures, de nationalités, de valeurs, de principes, d'éducatons diverses. Ces différences parmi les individus qui composent notre société font en sorte que tous n'accordent pas la même importance aux enjeux sociaux, culturels ou autres auxquels ils sont confrontés. Nécessairement, cette situation est susceptible de favoriser l'apparition et la survenance de différends qui, quelquefois, se transforment en véritables conflits.

Cette coexistence obligée que l'on retrouve dans notre société trouve son écho en copropriété, où les droits des uns se confrontent parfois aux droits des autres.

Si de telles situations peuvent parfois se résoudre à l'aide de rencontres et d'échanges constructifs, il arrive que ce ne soit pas le cas, et que les différends non résolus en viennent à envenimer le milieu de vie et le fonctionnement de la copropriété.

¹ Article 1 C.p.c. (NCPC)

² Articles 2638 et suivants C.c.Q.

Qui plus est, bien souvent le conseil d'administration du Syndicat est composé de copropriétaires bénévoles, agissant de bonne foi et au meilleur de leurs connaissances pour l'intérêt de la préservation du bâti, le bien commun, mais ils ne sont pas toujours équipés pour faire face à de telles situations conflictuelles.

D'autre part, et au-delà de ce qui précède, il est également essentiel que soit préservée et conservée, dans le temps, la relation personnelle et contractuelle entre les individus que le différend oppose, que ce soit entre deux copropriétaires ou entre un copropriétaire et le conseil d'administration du Syndicat, puisque tout au long du litige et du processus judiciaire, et même après l'obtention d'un jugement, celles-ci auront à se côtoyer régulièrement.

Or, lorsque nous savons qu'un processus judiciaire peut prendre des années avant que soit obtenu un jugement final, certaines conclusions s'imposent d'elles-mêmes :

- Coûts, stress et investissement en temps et en énergie importants lors d'un recours devant les tribunaux;
- Conflits qui s'enveniment et situation qui dégénère lorsque des procédures judiciaires sont déposées, de part ou d'autre;
- Relations personnelles et climat de cohabitation qui déperissent, tensions, froids et malaises qui se créent et qui persisteront bien au-delà du prononcé du jugement;
- Quelquefois, les deux parties se retrouveront perdantes : le litige entre elles aura été résolu, mais demeureront les séquelles du conflit relationnel qui aura perduré pendant des années.

L'arbitrage constitue une solution bien de notre époque, une solution qui répond aux impératifs de temps, de rapidité, et d'économie qui caractérisent l'ère dans laquelle nous vivons.

En plus d'être une solution dynamique, rapide et potentiellement moins coûteuse, l'arbitrage est une solution certainement plus humaine, plus civilisée, un processus simplifié, souple et plus adaptable aux circonstances d'espèce de chaque conflit, ce qui permettra de régler les divers différends qui peuvent survenir en copropriété.

La suggestion de recourir à l'arbitrage pour régler les conflits en copropriété n'est pas nouvelle. Déjà en 2012, la recommandation no. 2.7.1 du Rapport du Comité consultatif sur la copropriété prévoyait ce qui suit :



« 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
- Arbitrage et médiation
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

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

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

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

2.7.1. *Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.*

QU'EN EST-IL DE VOS DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ?

S'il est plus rare de trouver une clause de médiation et d'arbitrage dans les déclarations de copropriété datant d'avant janvier 1994, date d'entrée en vigueur du Code civil du Québec, il en est autrement de celles rédigées postérieurement à cette date.

En effet, bon nombre de déclarations de copropriété au Québec prévoient depuis longtemps ces alternatives à la judiciarisation des différends. En ce sens, le NCPC vient témoigner et confirmer de l'utilité et de la pertinence de l'insertion de ces clauses qui permettront au syndicat et/ou aux copropriétaires d'éviter d'avoir inévitablement à recourir aux tribunaux pour faire trancher leur litige, avec les délais et les conséquences que nous connaissons.

Généralement, de telles clauses prévoient que les copropriétaires et le conseil d'administration du Syndicat sont tenus de soumettre tout différend qui découle de l'interprétation ou de l'application de la déclaration de copropriété à un processus de médiation et, en cas d'échec de la médiation, à un processus d'arbitrage.

Voici un exemple, parmi d'autres, de clause qui se trouve dans les déclarations de copropriété, afin de rendre la médiation et l'arbitrage obligatoires :

MÉDIATION ET ARBITRAGE

Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de

copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-dessous.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra aviser par écrit l'autre partie de son intention de ce faire. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble, nomme l'arbitre unique.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition d'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

(les soulignés sont les nôtres)

BREF COUP D'ŒIL SUR LA MÉDIATION

Qu'est-ce que la médiation? La médiation est définie à l'article 605 du NCPC, qui prévoit ce qui suit :

« Article 605 :

Le médiateur est choisi par les parties d'un commun accord, directement ou par l'entremise d'un tiers.

Il aide les parties à dialoguer, à clarifier leurs points de vue, à cerner leur différend, à identifier leurs besoins et leurs intérêts, à explorer des solutions et à y parvenir, s'il y a lieu, à une entente mutuellement satisfaisante. Les parties peuvent le charger d'élaborer avec elles une proposition pour prévenir ou régler le différend. [...]. » (les soulignés sont les nôtres)



McGill

École
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR. 

J'ai osé

viser plus haut.

Cours à venir cet automne :

**Gestion financière
de la copropriété**

**Gestion juridique
de la copropriété II**

**Étudiez toutes
les possibilités.**

condo.scs.mcgill.ca

La médiation est un processus qui vise essentiellement l'entente entre les parties, qui recherche leurs intérêts communs, qui les concilie. Conséquemment, chaque partie est appelée à agir proactivement, à participer et à coopérer pleinement et activement, dans le but de trouver une solution mutuellement satisfaisante, un « win win », plutôt que de se voir imposer un jugement dont l'issue sera incertaine.

Tel que l'énonce l'article 605 NCPC, la médiation est un processus privé choisi par les parties impliquées dans un litige déjà né ou à naître. La médiation est donc un outil qui peut être utilisé à titre préventif.

Le médiateur choisi par les parties doit être un tiers qui est et qui demeurera neutre et impartial tout au long du processus de médiation. Naturellement, tout comme pour le choix d'un arbitre, il nous semble essentiel que le médiateur choisi par les parties ait une connaissance des règles, pratiques et usages du domaine dans lequel il sera appelé à agir et à aider les parties.

Nous avons une seule réserve concernant le processus de médiation. Nous sommes d'avis qu'en copropriété divise, il est possible qu'il ne soit pas toujours le remède approprié, notamment lorsque des dispositions déclarées d'ordre public par nos tribunaux sont en jeu. Nous émettons donc une réserve sur le fait qu'il puisse être possible, par le biais d'une entente privée entre deux parties, de contourner une disposition d'ordre public.³

QU'EST-CE QUE L'ARBITRAGE?

L'arbitrage, également appelé « *pacte compromissoire* » ou « *clause compromissoire* » a pour but et finalité de soustraire les litiges à la compétence des tribunaux civils.

Conséquemment, en présence de telles clauses, le recours aux tribunaux ne sera pas permis et c'est le tribunal d'arbitrage qui tranchera le litige dont il sera saisi.

L'arbitrage est défini à l'article 620 NCPC, lequel se lit comme suit :

« Article 620 :

L'arbitrage consiste à confier à un arbitre la mission de trancher un différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, de

déterminer les dommages-intérêts. L'arbitre peut agir en qualité d'amiable compositeur si les parties en ont convenu. Dans tous les cas, il décide conformément aux stipulations du contrat qui lie les parties et tient compte des usages applicables.

Il entre aussi dans sa mission, si les parties le lui demandent et que les circonstances s'y prêtent, de tenter de concilier les parties et, avec leur consentement exprès, de poursuivre l'arbitrage si la tentative échoue.» (les soulignés sont les nôtres)

En copropriété, nombreux sont les exemples où les parties pourront avoir recours à un arbitre :

- Plaintes ou conflit pour bruit excessif;
- Plaintes ou conflit relié à la présence d'animaux domestiques;
- Plaintes ou conflit pour troubles de voisinage;
- Plaintes ou conflit pour utilisation de parties communes, incluant celles à usage restreint;
- Plainte ou conflit pour défaut de respecter une ou des dispositions de la déclaration de copropriété;
- Plainte ou conflit résultant de la consultation du registre ou de l'obtention de certains documents relatifs à la copropriété;
- Conflit résultant du défaut de paiement de cotisations spéciales ou d'autres charges dues au syndicat;
- Conflit résultant du défaut du syndicat de s'acquitter de ses obligations, notamment eu égard à l'entretien ou les réparations des parties communes de l'immeuble;
- Etc.

LES AVANTAGES DE L'ARBITRAGE

Les avantages de l'arbitrage sont nombreux. Néanmoins, indéniablement, la **rapidité et les délais** pour obtenir une décision finale et exécutoire en sont sans contredit les principaux.

Dépendamment de la complexité du dossier, de la composition du tribunal d'arbitrage (1 ou 3 arbitres ou plus), de la disponibilité des parties et de celle de l'arbitre retenu, quelques mois, voire quelques semaines, pourraient être suffisantes pour obtenir une décision finale et sans appel, ce qui constitue un délai nettement plus court que pour des procédures judiciaires devant un tribunal.

Les parties parviendront à une solution du différend qui les oppose beaucoup plus rapidement que si elles avaient judiciarisé leur conflit devant les tribunaux.

Par ailleurs, la sentence arbitrale que rendra l'arbitre ou

³ Exception faite, naturellement, si le conseil d'administration a été préalablement autorisé par l'ensemble des copropriétaires à conclure une telle entente.

le tribunal d'arbitrage sera finale et sans appel, et donc exécutoire.

L'autre avantage de l'arbitrage est la **confidentialité du processus**. L'arbitrage constitue un mode de justice privé, contrairement aux tribunaux où les dossiers sont publics. De cet avantage de confidentialité découle notamment la vaste utilisation de l'arbitrage en matière commerciale internationale, où les conflits opposent fréquemment des intérêts et des impératifs économiques que les parties préfèrent garder confidentiels et ne pas divulguer.

Finalement, un autre avantage indéniable de l'arbitrage est la possibilité que les **coûts à encourir par les parties soient nettement diminués**, compte tenu que les délais du processus sont nettement plus courts.

Un bémol s'impose toutefois en ce qui concerne les coûts de l'arbitrage. Le processus d'arbitrage, tout comme la médiation, comporte des frais indissociables, notamment ceux de(s) l'arbitre(s) ou du médiateur dont les services auront été retenus.

Contrairement au tribunal, où les parties ne déboursent pas directement pour les services de la Cour et du juge qui les entendra, en arbitrage et en médiation les parties devront assumer les honoraires et les déboursés de l'arbitre ou du médiateur choisi.

Généralement, ces honoraires seront partagés à parts égales entre les parties, mais il pourrait en être autrement en fonction des circonstances du dossier.

Néanmoins, malgré cette nuance, compte tenu de la rapidité et de la souplesse du processus d'arbitrage et étant donné que la décision de l'arbitre sera finale et sans appel, il y a une véritable possibilité de régler le différend à des coûts très nettement inférieurs à ceux qu'exigerait l'obtention d'un jugement final.

Qui plus est, autant en arbitrage qu'en médiation, les parties ont le choix de se faire représenter ou pas par procureur, et ce même pour les personnes morales que sont les syndicats, ce qui peut contribuer à diminuer les coûts pour les parties.

L'arbitrage est indéniablement un outil avantageux pour les justiciables, lesquels possèdent maintenant une alternative pour faire face aux litiges auxquels ils sont confrontés ou auxquels ils sont partie, outil qui leur permettra de régler l'ensemble du différend découlant de l'interprétation ou de

eximm
MONTRÉAL

ÉVALUATEURS CONSEILS
LA FORCE D'UNE ÉQUIPE!



VISION
CLARTÉ
EXACTITUDE

COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE
ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE
VALEUR MARCHANDE
SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :
WWW.EXIMMOMONTREAL.COM

EXIMMO MONTRÉAL
Grand Montréal
514 899-0823

l'application des dispositions de la déclaration de copropriété, ou des décisions prises par les organes décisionnels du Syndicat, et ce de manière plus rapide, efficace, souple, moins confrontante, et possiblement à bien meilleur coût.

QUELQUES EXCEPTIONS

Tel que nous l'avons vu plus tôt, il n'est pas permis de recourir à l'arbitrage lorsque sont en jeu des questions d'ordre familial, des questions relatives à l'état ou à la capacité de la personne, ou des questions qui intéressent l'ordre public.

Au-delà de ces exceptions, il existe également d'autres situations où le recours aux tribunaux ne sera pas exclu. En effet, certaines déclarations de copropriété contiennent des clauses rédigées de façon à prévoir que tout litige qui relève de la compétence de la division des Petites créances de la Cour du Québec⁴ demeurera soumis à la compétence de cette cour.

Voici une clause type à ce sujet :

« Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige. » (les soulignés sont les nôtres)

Il en est également de même pour les déclarations de copropriété contenant une clause qui prévoit que la Cour Supérieure demeurera compétente pour ce qui relève de l'exécution en nature d'une obligation, par voie d'injonction ou d'ordonnance de sauvegarde), et ce nonobstant leur obligation de se soumettre à la médiation et à l'arbitrage.

Voici un exemple d'une telle clause :

« Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne devront pas avoir pour effet de restreindre le droit du syndicat et des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction. » (les soulignés sont les nôtres)

En l'absence de telles clauses de restriction ou d'exclusion, l'arbitrage devrait s'imposer, restreignant d'autant le droit du Syndicat et/ou du copropriétaire de s'adresser aux tribunaux pour exiger l'exécution en nature d'une

obligation ou pour faire trancher le différend ou le litige qui les oppose.

C'est en ce sens que s'est prononcée la Cour Supérieure, sous la plume de l'Honorable Juge Mark G. Peacock, J.C.S., dans la décision *Truong c. Syndicat des copropriétaires Appartements Mirafior*⁵, où la question était de savoir si la clause d'arbitrage de la déclaration de copropriété s'appliquait aux demandes du copropriétaire qui voulait forcer le Syndicat à faire des travaux. Il s'agissait donc de déterminer si un arbitre possède le pouvoir d'ordonner ce que demandait le copropriétaire.

Si le Syndicat prétendait qu'il s'agissait de demandes d'exécution en nature d'une obligation contractuelle prévue au contrat (la déclaration de copropriété), le copropriétaire prétendait le contraire, c'est-à-dire qu'il s'agissait en l'occurrence d'injonction, laquelle est du ressort exclusif de la Cour Supérieure.

Ceci a amené la Cour à faire une distinction entre la demande d'injonction et l'exécution en nature. Ainsi, une demande visant à obtenir une ordonnance spécifique liée à une obligation contractuelle serait une demande d'exécution en nature, et non une injonction proprement dite.

LE CHOIX DE L'ARBITRE

Les clauses des déclarations de copropriété prévoient généralement les qualités, compétences et expertise que devra posséder l'arbitre choisi par les parties. Habituellement, en copropriété, les clauses de médiation et d'arbitrage prévoient que l'arbitre choisi devra être un avocat ou un notaire spécialisé en droit de la copropriété.

Les motifs de telle exigence nous apparaissent évidents, autant d'un point de vue du temps qui sera consacré au dossier, que d'un point de vue pratique et économique.

Un tel arbitre, en sus de sa formation, aura acquis une expertise et une expérience pratique et concrète du domaine de la copropriété, des lois, usages et pratiques du milieu, sans compter qu'il connaîtra les décisions des tribunaux et la doctrine sur les sujets dont il sera saisi.

Manifestement, il sera à même de rapidement mieux saisir les enjeux, les tenants et les aboutissants du litige qu'il aura à trancher, et de rendre sa sentence arbitrale dans de meilleurs délais, et possiblement à moindre coût.

⁴ Présentement, la division des Petites Créances est compétente pour des réclamations inférieures ou égales à 15 000.00\$, excluant les intérêts.

⁵ 500-17-099335-179, 10 août 2017



LA MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS D'ARBITRAGE

La mise en œuvre du processus d'arbitrage est prévue dans la déclaration de copropriété. Il est donc essentiel de se référer aux termes et au libellé de la clause de « *Médiation et d'arbitrage* » prévue dans votre déclaration de copropriété, et ce afin de connaître les particularités et les modalités de mise en œuvre du processus et de la procédure d'arbitrage qui s'applique à votre dossier.

La clause de médiation et d'arbitrage stipulera notamment le nombre d'arbitres à nommer, la méthode de choix et de nomination, les compétences recherchées etc.

Habituellement, le processus débutera par l'envoi, par les parties, d'une demande d'arbitrage (*avis d'arbitrage*). Une fois l'arbitre ou le tribunal d'arbitrage choisi⁶, l'arbitre préparera une convention d'arbitrage, laquelle devra être signée par toutes les parties.

C'est l'arbitre qui fixe le déroulement de la procédure. Tel que mentionné ci-dessus, les parties ont toute liberté de se faire représenter par procureur ou pas, et elles pourront faire entendre des témoins et des témoins experts.

Une fois l'audition terminée, l'arbitre⁷ rendra une décision écrite, motivée, appelée sentence arbitrale, laquelle liera les parties, et sera exécutoire puisque finale et sans appel.

En cas d'inexécution, la sentence arbitrale pourra être **homologuée** par le tribunal pour valoir comme jugement.

Le processus d'arbitrage, tout comme la médiation, peut être mis en œuvre à tout moment pendant le processus judiciaire. Ainsi, **même en l'absence de clause de médiation et d'arbitrage obligatoire, rien n'empêche que les parties défèrent leur litige à un médiateur ou à un arbitre à tout moment de l'instance.** C'est ce que prévoit l'article 19 alinéa 3 du NCPC, lequel fait partie du chapitre portant sur les principes directeurs de la procédure.

Conséquemment, advenant que pendant le processus les parties souhaitent explorer une solution négociée ou se diriger vers une solution de leur litige obtenue plus rapidement que par les tribunaux, elles auront toujours cette opportunité, et ce sans qu'il y ait lieu d'arrêter le cours de leur litige.

LES POUVOIRS DES ADMINISTRATEURS DE PARTICIPER À UN ARBITRAGE

Afin de faciliter la mise en œuvre du processus d'arbitrage, tout comme pour le processus de médiation, nous suggérons que soit incluse dans la déclaration de copropriété, si elle n'y est pas déjà, une clause conférant au conseil d'administration du Syndicat le pouvoir d'y participer.

De plus, pour ce qui concerne la médiation, tout comme les conférences de règlement à l'amiable (CRA), nous sommes d'avis que le(s) représentant(s) du conseil d'administration devrait (aient) disposer des pouvoirs de convenir d'une transaction, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires. Les juges ont l'habitude d'exiger, préalablement à une séance de CRA, l'obtention d'un mandat clair de l'assemblée des copropriétaires qui liera le Syndicat.

⁶ Si la clause prévoit plus qu'un arbitre.

⁷ Ou le tribunal d'arbitrage, selon le cas.

Voici un exemple de clause que nous voyons régulièrement dans les déclarations de copropriété, dans la partie « Acte constitutif », donnant pouvoir aux administrateurs de représenter le Syndicat de copropriété lors d'une médiation ou d'un arbitrage :

Outre les obligations et les devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du Syndicat doivent :

[...]

Représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat.

Naturellement, si votre déclaration de copropriété ne contient pas de clause de médiation et d'arbitrage obligatoire, il vous sera toujours possible d'en intégrer une ou de bonifier celle existante.

Pour ce faire, le Syndicat devra procéder par voie de résolution dûment adoptée par son assemblée des copropriétaires, selon la double majorité prévue à l'article 1097 du Code civil du Québec, puisque ces clauses se trouvent habituellement dans la partie *Acte constitutif*.

Vous avez des questions sur l'arbitrage ou sur les clauses contenues dans votre déclaration de copropriété en matière d'arbitrage? Vous souhaitez soumettre votre litige à un arbitre? N'hésitez pas à communiquer avec nous, il nous fera plaisir de vous aider et de répondre à toutes vos questions.

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée ○

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

@Chianetta Avocats 2017-Tous droits réservés

Assainissement

Nettoyage de stationnement

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

Déficit de superficie : affres et déboires de l'achat d'un condo sur plan¹



Par Me Bruno Bourdelin
Avocat associé au sein du cabinet Fiset Légal inc.,
spécialisé en droit de la copropriété



Imaginons que pour chaque litre d'essence payé à la pompe, vous n'obtenez en fait que 900ml dans votre véhicule, considéreriez-vous qu'il y a représentation trompeuse ? L'équivalent existe en matière d'achats immobiliers, les recours entrepris démontrant des résultats mitigés, rien n'indiquant que c'est en passe de changer.

L'histoire commence souvent ainsi : un acheteur se fait représenter la possibilité d'acheter un condo incluant une partie privative résidentielle d'une superficie spécifique. Puis, avant ou après l'achat, il se rend compte que cela ne correspond pas à ce qui lui avait été promis.

La chronologie est donc généralement la suivante :

- L'acheteur va visiter le bureau des ventes. On peut lui montrer des plans, maquettes et designs du projet afin d'illustrer ce à quoi il va ressembler. Il peut aussi visiter une unité modèle, puis une liste de prix lui sera présentée. Ladite liste peut se résumer à une indication sur le numéro d'unité, la surface et le nombre de chambres ;
- L'acheteur signe alors un contrat préliminaire et on lui remet une note d'information sur le projet. Le contrat préliminaire inclut le prix et la superficie de la partie privative résidentielle. En général, une mention à l'effet que la superficie est approximative sera incluse, on parle ainsi d'une superficie dite « brute ». Il sera aussi indiqué que l'acheteur est requis de verser une série d'acomptes d'ici la conclusion de la vente.
- Le jour de la vente, l'acheteur se fait remettre le certificat de localisation indiquant la superficie nette de l'unité ré-

sidentielle. S'il ne l'a pas encore découvert avant, l'acheteur comprend qu'il existe une différence plus ou moins importante entre ce qu'il lui était représenté et ce qu'il achète. Il doit alors prendre la décision d'acheter ou de résilier la vente, sachant qu'il a déjà versé des acomptes considérables à son vendeur (le promoteur), qu'il n'est pas certain que le promoteur accepte de lui en remettre tout ou partie, et qu'il a pris ses dispositions pour emménager rapidement. En dépit de la découverte du déficit de superficie, l'acheteur risque donc tout de même finaliser la vente.

On parle alors d'un défaut de contenance, soit qu'on ne lui a pas délivré la contenance ou la quantité indiquée au contrat².

La raison pour l'existence de cette différence entre superficie brute et superficie nette est que la superficie brute se calcule à partir des plans d'architecture. Elle se calcule depuis la moitié du mur mitoyen entre unités voisines de chacun des côtés, en plus d'inclure l'épaisseur totale du mur extérieur. Elle va aussi inclure les colonnes intérieures quand bien même elles s'avèrent parties communes. La superficie nette quant à elle sera calculée par un arpenteur-géomètre une fois les murs de gypse posés dans la partie privative. Les mesures sont alors prises depuis les divisions intérieures et revêtements de finition, en excluant colonnes et toutes parties communes traversant la partie privative, dont les puits de ventilation, plomberie et électricité. Les professionnels de la construction considèrent généralement la norme entre le net et le brut comme étant entre 8 et 12 %.

En reprenant l'exemple du service à la pompe, il semble évident que tout individu qui voit une différence entre la contenance prévue dans une promotion et ce qui est effectivement

¹ Le genre masculin est utilisé pour alléger le texte: Il inclut le genre féminin
Pareillement: le terme condo est utilisé pour alléger le texte: Il est synonyme aux fins du texte de fraction de copropriété qui comprend une ou plusieurs parties privatives: l'usage exclusive dans les parties communes à usage restreint et une quote part dans les parties communes

² ¹⁷²⁰ Code civil du Québec : « Le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat que la vente ait été faite à raison de tant la mesure ou pour un prix global à moins qu'il ne soit évident que le bien individualisé a été vendu sans égard

obtenu puisse profiter d'un recours contre son vendeur en réduction du prix de vente. Plus encore lorsque l'acheteur est un consommateur et le vendeur est un commerçant, puisque les règles relatives à la protection du consommateur trouveront application³.

Pourtant, l'ensemble des décisions judiciaires en la matière démontre que la situation est loin d'être aussi claire. Pire, même lorsque les tribunaux donnent gain de cause à un acheteur, le calcul des dommages et intérêts à accorder constitue une ultime difficulté.

1. Étape 1 : prouver le défaut de contenance

L'arrêt de principe en matière de déficit de superficie date de 2001⁴. Il établit que la Loi sur la protection du consommateur s'applique en matière immobilière, et qu'il est requis d'appliquer la présomption de manœuvre frauduleuse de la part du vendeur (promoteur) lorsque celui-ci attribue faussement des dimensions au bien immobilier vendu. Dès lors qu'un acheteur faisant affaire avec un promoteur peut prouver l'erreur dans l'achat, celle-ci ayant été causée par la représentation trompeuse du promoteur ou à la connaissance de celui-ci, l'acheteur possède un recours en réduction du prix de vente⁵.

³ 219 Loi sur la protection du consommateur : « Aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fautive ou trompeuse à un consommateur »

218 Loi sur la protection du consommateur : « Pour déterminer si une représentation constitue une pratique interdite, il faut tenir compte de l'impression générale qu'elle donne et, s'il y a lieu, du sens littéral des termes qui y sont employés. »

219 Loi sur la protection du consommateur : « Aucun commerçant, manufacturier ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fautive ou trompeuse à un consommateur. »

221 Loi sur la protection du consommateur : « Aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut faussement, par quelque moyen que ce soit : [...]

b) attribuer à un bien une dimension, un poids, une mesure ou un volume ;

228 Loi sur la protection du consommateur : « Aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important. »

253 Loi sur la protection du consommateur : « Lorsqu'un commerçant, un fabricant ou un publicitaire se livre en cas de vente, de location ou de construction d'un immeuble à une pratique interdite ou, dans les autres cas, à une pratique interdite visée aux paragraphes a et b de l'article 220, a, b, c, d, e et g de l'article 221, d, e et f de l'article 222, c de l'article 224, a et b de l'article 225 et aux articles 227, 228, 229, 237 et 239, il y a présomption que, si le consommateur avait eu connaissance de cette pratique, il n'aurait pas contracté ou n'aurait pas donné un prix si élevé. »

⁴ Turgeon c. Pelletier, 2001 CanLII 10669 (QC CA)

⁵ 1401 Code civil du Québec : « L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. »

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. »

1407 Code civil du Québec : « Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. »

Service d'entretien
Pro-Prêt
Depuis 1988

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

Service de remplacement de personnel

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

À votre disposition!

www.propret.org • 514-279-3627

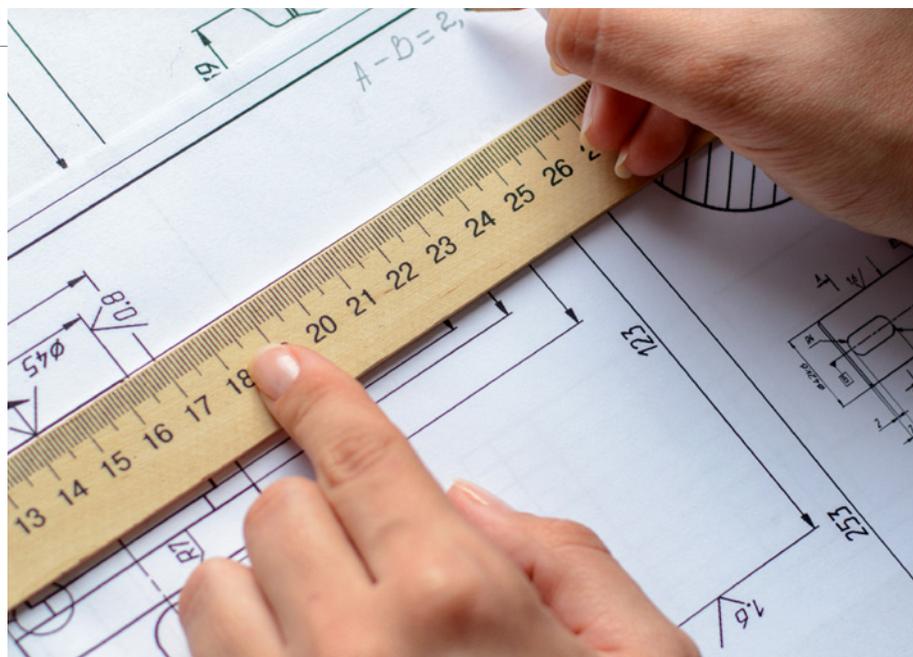
En défense, pour obtenir le rejet du recours, le promoteur doit prouver que la vente a été faite sans égard à la contenance. Or, la Cour d'appel concluait que ce n'est pas parce que les acheteurs n'ont pas procédé au mesurage exact de l'unité avant la signature du contrat de vente, ou qu'ils ne se sont pas plaints immédiatement du déficit de superficie, que cela signifie que la vente était faite sans considération quant à la superficie. Le fait de signer l'acte de vente quand bien même l'acheteur avait appris qu'il existait un déficit de superficie n'était pas une fin de non-recevoir au recours.

Aujourd'hui encore, le courant jurisprudentiel majoritaire reste que le vendeur est tenu de délivrer la contenance indiquée au contrat à moins qu'il ne prouve qu'il était évident que la vente était faite sans égard à celle-ci⁶. Le fardeau repose entièrement sur le vendeur. Toutefois, depuis l'arrêt de 2001 de la Cour d'appel, les contrats préliminaires ont évolué afin de se parer contre les recours des acheteurs.

Ainsi, dans cette affaire 16 copropriétaires de condominium se regroupent pour prendre un recours contre le promoteur et vendeur du même projet immobilier pour une somme cumulée de plus de 300 000,00 \$. Ils reprochent au défendeur d'avoir livré des unités habitables de superficie inférieure de 6.9 % à 12.3 % par rapport à ce qui leur avait été promis. Au final, la demande est rejetée en ce que la Cour conclut qu'il n'y a pas de défaut de contenance ni représentations dolosives. Pour en arriver à cette conclusion, la Cour du Québec apporte certaines distinctions par rapport aux conclusions de l'arrêt Turgeon car, à la différence de cet arrêt, les copropriétaires ont signé leurs contrats préliminaires sur un formulaire émanant de l'APCHQ et portant la mention suivante :

« **Toutes les mesures, dimensions, superficies ou autres informations associées apparaissant au présent contrat préliminaire, ainsi qu'au document publicitaire distribué préalablement par le vendeur, sont réputées approximatives et peuvent ne pas représenter l'aire réelle habitable de l'immeuble. En conséquence, le promettant acheteur déclare vouloir acheter sans égard à la contenance exacte de l'immeuble.** »

[NOS GRAS ET SOULIGNÉS]



Il est donc indiqué de façon claire et non équivoque que la vente est faite sans égard à la contenance, amenant ainsi le Tribunal finit donc par conclure en faveur de la défenderesse et à l'effet que les demandeurs ont acheté sans égard quant à la contenance⁷. Même le recours à la *Loi sur la protection du consommateur* ne permet pas aux acheteurs de renverser la conclusion de la Cour.

2. Étape 2 : prouver le montant du préjudice

Dans l'affaire Turgeon précitée⁸, une fois que la Cour d'appel a conclu en faveur des acheteurs à la représentation frauduleuse, il reste toutefois à déterminer la valeur du dommage. Tandis que les appelants réclament entre 11 000,00 \$ et 15 000,00 \$, la Cour explique qu'elle ne constate pas de lien entre la diminution de valeur des unités de logement acquises dans ce cas et le déficit de superficie et finit par accorder la somme de 1 000,00 pour chaque acheteur.

Récemment encore⁹, les tribunaux ont confirmé le rejet de la méthode de calcul du préjudice dite proportionnelle (ou règle de trois) pour évaluer le préjudice. Cette méthode revient à multiplier le nombre de pieds carrés perdus par le prix de vente au pied carré. Les tribunaux ont donc majoritairement accordé un montant minime et arbitraire quand bien même les acheteurs obtenaient gain de cause sur le premier volet de leur réclamation car ceux-ci ne fournissaient pas d'évaluation précise du préjudice par preuve d'expert.

⁶ Mogdad c. Habitations Voyer – Le Logix inc., 2017 QCCQ 7832

⁷ À noter que d'autres éléments entraient aussi en ligne de compte tel que le fait qu'aucun des 16 demandeurs n'avait lu le contrat et qu'ils avaient tous achetés à titre d'investissement.

⁸ Turgeon c. Pelletier, 2001 CanLII 10669 (QC CA)

⁹ Mogdad c. Habitations Voyer – Le Logix inc., 2017 QCCQ 7832

L'affaire Gagné¹⁰ constitue ainsi l'un des rares cas où les demandeurs se voient accorder un montant important de 113 000 \$ pour un déficit de superficie de 12 %. Dans cette affaire, les demandeurs avaient fait appel à un expert afin d'évaluer la perte de valeur marchande, la juge Hallée rappelant que « *l'expertise a établi la valeur non arbitraire de ce que représente le déficit de contenance. Cette expertise n'est pas une simple règle de trois. Une analyse complète a été exécutée. Il n'y a pas eu de contre-expertise* ». L'acheteur qui entreprend un recours voudra donc se prémunir contre l'octroi d'un simple montant nominal en s'assurant de mandater un évaluateur agréé.

3. Bonus : la responsabilité du courtier immobilier

Un jugement de la Cour supérieure d'avril 2017¹¹ reconnaît la responsabilité d'une courtière immobilière à hauteur de 113 000 \$ pour défaut de conseil.

Dans cette affaire, le demandeur poursuit la courtière immobilière qui a agi dans le cadre de la vente de son condo neuf dans un immeuble existant, en lui reprochant que la fiche MLS qu'elle a remise comportait de fausses représentations sur la superficie habitable. Appuyé d'une preuve d'expert, il réclame une différence de valeur de 43 000 \$.

Après avoir fait ses recherches sur les moteurs comme Centris, le demandeur effectue une visite libre d'une construction neuve dans un édifice existant. Il rencontre la courtière à ce moment qui agit pour le vendeur et qui lui remet une fiche descriptive indiquant le prix plus TPS et TVQ et la mention de la « superficie habitable » de 754 pieds carrés. Le demandeur signe ensuite le contrat préliminaire portant la mention « *la surface approximative sera de 754 pi.ca bruts ...* ».

Lors de la vente, le notaire lui annonce que la superficie nette est de 566 pieds carrés au lieu des 754 pieds carrés auxquels il s'attendait. Il tente de renégocier le prix avec le représentant du vendeur qui refuse, puis décide de procéder : « *il explique que s'il n'achetait pas, il n'avait aucun lieu pour vivre, ayant sous-loué son espace dans l'appartement où il avait vécu auparavant, il perdait tout le temps qu'il a investi dans le processus à date, bref il se trouvait dans la rue sans résidence et sans projet* ». À noter que le vendeur et le notaire lui proposent soit de signer au prix convenu soit d'annuler la transaction. En

signant, il mentionne son intention de prendre des recours, ce qui amène le notaire à lui faire signer une clause de renonciation à tous recours contre le vendeur.

Le tribunal reconnaît la faute commise par la courtière en ce qu'elle a fourni une documentation erronée à un membre du public. La Cour mentionne qu'au moment de la signature du contrat préliminaire, la décision du demandeur de faire une offre au prix stipulé est en raison des comparaisons faites dans le marché, par des études du taux par pied carré des propriétés offertes. Il sera intéressant de voir quels seront les prochains développements suite à ce jugement qui crée un précédent majeur dans la responsabilité du courtier immobilier pour le déficit de superficie en contexte de vente d'un projet neuf.

En conclusion et comme vous l'aurez compris, le recours en diminution du prix de vente pour déficit de superficie possède un degré de complexité important inhérent en ce que les faits, mais aussi le recours à une expertise, feront toute la différence entre un succès et un échec en la matière. À tous égards, l'acheteur d'un condo sur plans voudra se prémunir des déceptions en ayant des discussions avec le représentant de son vendeur sur les conditions minimales qu'il est prêt à accepter ou encore à indiquer que la superficie indiquée constitue une condition essentielle.

Nous vous invitons à nous contacter pour toute question ou information complémentaire sur la question traitée ou sur toute autre question relative à la copropriété. ○

Bruno Bourdelin, Avocat / Lawyer
(514) 277-1175 poste 3
Télécopieur : (514) 277-1172
Courriel : b.bourdelin@fisetlegal.com

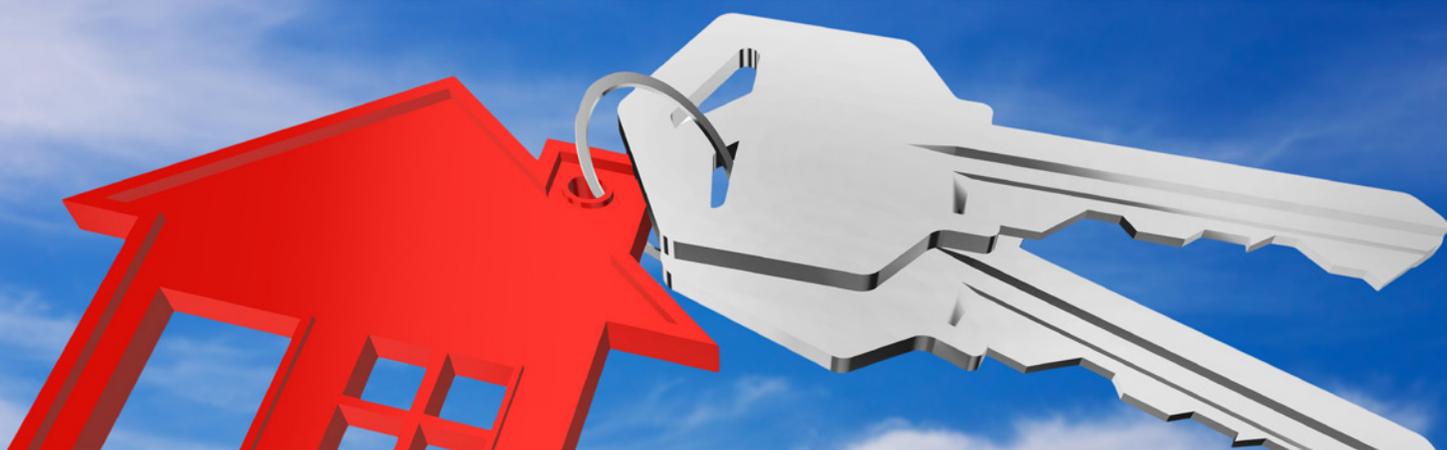
¹⁰ Gagné c. 6983499 Canada inc., 2017 QCCS 1721, en appel

¹¹ Assouline c. Ziavras, 2017 QCCQ 8318, permission d'appeler rejetée

Les condos, des immeubles trop souvent mal assurés



Par Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle - spécialisé en copropriété chez BFL
CANADA



Vous venez d'acquérir votre condo de rêve et n'avez qu'une envie : vous installer dans vos nouveaux appartements. Saviez-vous que vivre en copropriété amène son lot d'obligations et de responsabilités telles que la compréhension et l'interprétation de la déclaration de copropriété, des articles du Code civil, des règlements et des assurances souscrites? Trop souvent, les copropriétaires se sentent seuls et dépourvus devant tout ce jargon légal. Il n'en demeure pas moins que ceux-ci ne peuvent ignorer la loi et doivent s'acquitter de leurs obligations, dont l'assurance du syndicat de copropriété.

Tous les copropriétaires d'un immeuble forment ensemble un syndicat de copropriété. Ce syndicat a le mandat de faire passer l'intérêt de tous en premier plan. Il doit notamment s'assurer que l'immeuble est bien entretenu et protégé en cas de sinistres. Il possède également l'obligation légale, en vertu de l'article 1073 du Code civil du Québec, de contracter une assurance contre les risques usuels couvrant l'entièreté de l'immeuble.

Ainsi, le syndicat aura la responsabilité première de souscrire un montant d'assurance correspondant au coût réel de reconstruction à neuf du bâtiment. La majorité des déclarations de copropriété exigent d'ailleurs que le conseil d'administra-

tion procède périodiquement à l'évaluation de la valeur de reconstruction de l'immeuble. La firme d'évaluateurs agréés retenue devra prendre en considération, par exemple, les frais de déblais, c'est-à-dire les coûts d'enlèvement des débris, des matériaux, de la main d'oeuvre, etc.

Aussi, dans le cas où le montant d'assurance du bâtiment ne serait pas suffisant pour reconstruire l'immeuble, les membres du conseil d'administration du syndicat pourraient être tenus personnellement responsables de l'insuffisance d'assurance. Contrairement à la croyance populaire, les fautes commises dans l'administration du programme d'assurance ainsi que le défaut de souscrire ou de maintenir un contrat d'assurance sont exclus de la protection responsabilité des administrateurs et dirigeants. De ce fait, les membres du CA qui auraient malencontreusement commis l'erreur de mal assurer leur immeuble ne bénéficieraient d'aucune assurance en responsabilité pour couvrir ce manque de vigilance.

Les faits exposés ci-haut ne sont qu'un aperçu des éléments qui devront être pris en compte pour élaborer un plan d'assurance légal et conforme à votre déclaration. De là l'importance pour les administrateurs de choisir un courtier spécialisé dans le domaine de la copropriété. Ce dernier saura couvrir adéquatement votre immeuble, vous conseiller dans votre devoir de gestionnaire et veiller à ce que votre police soit conforme aux exigences. ○



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

COMMUNIQUEZ AVEC NOTRE COURTIER SPÉCIALISÉ EN ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ :

Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages
514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

L'entretien des systèmes de mécanique de bâtiment



Par Philippe Bouchard, ing.
Ingénieur chez St-Pierre & Associés

Un plan de gestion de l'actif (PGA) permet aux gestionnaires de résoudre ou même d'éviter divers types de problèmes, notamment les infiltrations d'eau, les dommages ou l'usure prématurée des éléments d'un bâtiment.

Pour les lecteurs fidèles, la présentation générale du PGA était le sujet d'un article précédent intitulé *PGA, une bonne pratique en copropriété (condo)* (Copropriété plus, édition automne 2016, page 60-61, http://www.condomarketing.ca/sites/default/files/Copropriete_Plus_Automne_2016.pdf).

Une des étapes du PGA est le rapport d'état d'immeuble (REI). Des éléments principaux du REI, pour les grands immeubles, sont les éléments bien connus comme les toitures, les façades et les stationnements intérieurs étagés, car ils représentent des coûts importants. Cependant, il existe également des items de mécanique de bâtiment moins connus qui peuvent également représenter des coûts potentiellement importants. Il s'agit notamment des installations de plomberie, de sécurité-incendie, de ventilation/chauffage et d'électricité.

Dans la catégorie des équipements de plomberie, le gestionnaire aura intérêt à se préoccuper de l'entretien de ce qui suit :

- Réseaux de plomberie
- Puisards et pompes de drainage
- Dispositifs anti-refoulement
- Pompes de surpression
- Chauffe-eau
- Appareils de plomberie
- Réseau de CVCA
- Pompes de circulation
- Systèmes de filtration et de traitement chimique
- Systèmes de sécurité incendie

Les réseaux de plomberie à eux seuls comprennent les systèmes suivants :

- Drainage sanitaire, pluvial
- Alimentation d'eau potable
- Hydronique (chauffage à l'eau chaude)
- Eau refroidie (climatisation)
- Eau mitigée (chauffage et climatisation)
- Eaux grises
- Gaz naturel, mazout, huile diésel
- Piscine et bain-tourbillon
- Air comprimé

Comme exemple d'un problème technique qui pourrait survenir relativement à ce genre de systèmes, il y a la corrosion des composantes de l'entrée d'eau potable qui, si elle est laissée à elle-même, pourrait mener éventuellement à la défaillance des supports de tuyauterie ainsi que les importants dégâts d'eau qui s'ensuivent. Nous avons souvenance d'un cas où le bris des ancrages de la tuyauterie d'entrée d'eau (voir flèches sur la photo 1) avait provoqué un tel dégât d'eau que les intervenants post-sinistre avaient dû se promener pour un certain temps en canot dans le sous-sol de l'immeuble!



Photo 1 : Supports d'entrée d'eau domestique

Comme vous pouvez le constater, les systèmes mécaniques d'un immeuble comprennent de nombreux équipements dont le bon fonctionnement est crucial à l'opération d'un bâtiment. Une panne ou une défaillance majeure d'un de ces items techniques peut provoquer des désagréments et des coûts importants.

Pour éviter ce genre de situation il faut prévoir une inspection périodique de tout équipement qui contient de l'eau et surveiller toute dégradation des matériaux confinant l'eau ou à tout événement n'importe quel autre fluide tel que le gaz naturel ou l'huile à chauffage (le mazout). Dans le cas du gaz naturel, il va sans dire que les conséquences d'une fuite peuvent être très dangereuses, car il y a risque de déflagration. Pour le mazout, les dégâts environnementaux peuvent être très complexes, car une fuite implique souvent une décontamination environnementale subséquente.

Un sujet qui est essentiel à la sécurité de tous est le bon fonctionnement des systèmes de sécurité incendie. L'inspection et l'entretien de leurs composants sont d'importance primordiale. Voici en exemple un problème, qui en apparence bénin, pourrait se solder par de très fâcheuses conséquences, sont les facteurs pouvant empêcher le déclenchement des gicleurs automatiques. . Il arrive par exemple assez souvent de retrouver des gicleurs montrant des traces de peinture (photo 2). Ceci peut complètement empêcher un gicleur de fonctionner adéquatement.



Photo 2 : Ampoule de déclenchement de gicleur montrant des traces de peinture

Pour les éléments de ventilation/chauffage, le gestionnaire se doit de veiller à la santé de ceci :

- Thermopompe et unités de climatisation
- Chaudière
- Tour d'eau de refroidissement
- Aérotherme et ventiloconvecteur
- Serpentins
- Unité d'air frais
- Systèmes de récupération de chaleur
- Ventilateurs, évacuateurs, hottes de cuisinières
- Volets motorisés
- Humidificateur

La défaillance d'une unité de climatisation peut créer de l'inconfort mais imaginez que la chaudière au gaz naturel de chauffage (photo 3) principal fasse défaut de façon majeure en plein hiver. Je vous laisse le soin de visualiser la logistique entourant un tel problème dans le cas où le remplacement de la chaudière impliquait un délai important.



Photo 3 : Chaudière de chauffage au gaz naturel

Les installations électriques d'un bâtiment nécessitent également une attention particulière à ne pas négliger. Dans le cas des équipements électriques (photo 4), un entretien périodique est requis pour s'assurer du bon déclenchement des interrupteurs sans quoi l'alimentation périodique du bâtiment pourrait être compromise pour une période plus ou moins longue dépendamment de la nature de la défaillance.



Photo 4 : Équipements électriques

L'inspection permettant l'émission du rapport d'état d'immeuble mène ensuite à l'établissement adéquat des paramètres d'un fonds de prévoyance guidant le gestionnaire vers une logistique d'entretien et de remplacement des multiples équipements reflétant la réalité technique du bâtiment.

L'évaluation périodique de la santé des équipements mentionnés dans le présent article doit rester une priorité du gestionnaire. Un certain survol de l'état des composants mécaniques peut être effectué par du personnel d'entretien présent sur les lieux. Cependant, étant donné la relative complexité de certains des équipements et des subtilités de fonctionnement de plusieurs d'entre eux, il serait pertinent de faire appel aux services de professionnels spécialisés dans le domaine de la mécanique de bâtiment et en particulier ayant de l'expérience en ce qui a trait aux implications particulières pour la gestion d'un immeuble en copropriété. Ceci vous permettra de voir clairement dans les facteurs essentiels à l'intégrité de votre actif et de discerner les secteurs du bâtiment où votre attention devra se concentrer à court, moyen et long terme. ○

LA SOLUTION

de paiement
spécialisée en immobilier

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

SIMPLE - RAPIDE - ABORDABLE

WWW.OTONOMSOLUTION.COM



Condo
**Conseils
Experts**

Membre fournisseur accrédité



Otonom
/ solution

Changements législatifs relatifs aux droits de mutation immobilière



Par Me Adèle Poirier

Avocate
Langlois avocats

Les droits de mutation immobilière, aussi connus sous le vocable « taxe de Bienvenue », doivent être considérés avec attention par toute personne cherchant à acheter ou autrement acquérir un immeuble. Si l'investisseur aguerri n'oubliait pas de les prendre en compte préalablement à la transaction immobilière, il pourrait en être différent d'un acheteur non averti s'appropriant à faire l'achat de sa première propriété.

En effet, la municipalité où est situé un immeuble ayant fait l'objet d'un transfert perçoit de ses nouveaux propriétaires des droits de mutation qui sont calculés à partir de la plus élevée des valeurs suivantes : la contrepartie payée pour l'immeuble, la valeur marchande de l'immeuble ou alors la contrepartie stipulée à l'acte de transfert ou à l'avis de divulgation du transfert (la « **Base d'imposition** »).

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (la « **Loi** ») a toutefois fait l'objet de quelques modifications législatives récentes qui sont venues modifier notamment certaines exonérations de droits de mutation ainsi que le calcul de ces derniers; voici un bref survol de quelques-unes de ces modifications.

Exigibilité des droits de mutation¹

La Loi prévoyait auparavant que les droits de mutation étaient dus à compter de l'inscription (ou la publication) au registre foncier de l'acte de transfert de l'immeuble.

Les transferts qui ne faisaient pas l'objet de publication, par exemple lorsque les parties avaient choisi de procéder à un transfert hors titre, n'étaient donc auparavant pas assujettis au paiement de droits de mutation.

La Loi prévoit désormais que le droit de mutation est dû à compter de la date du transfert de l'immeuble, et que, au plus tard le quatre-vingt-dixième (90e) jour suivant le transfert d'un immeuble, l'acte de transfert devra avoir été publié au registre foncier ou avoir fait l'objet d'un avis de divulgation de la transaction transmis à la municipalité concernée. Cette dernière verra à émettre un compte de droits de mutation aux acquéreurs dans les mois suivant la publication de l'acte ou la transmission de l'avis de divulgation.

Par ailleurs, si l'acte de transfert n'a pas été publié ou, à défaut de publication, n'a pas fait l'objet d'un avis de divulgation transmis à la municipalité dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant ce transfert, un droit supplétif équivalent à 150 % de la valeur du droit de mutation autrement payable, ainsi que des intérêts, pourraient devenir exigibles.

Modifications aux exceptions²

La Loi prévoit que certains transferts sont exonérés du paiement des droits de mutation, dont les suivants :

- le cessionnaire est un organisme public ou international gouvernemental;
- le cédant et le cessionnaire sont des organismes de bienfaisance enregistrés pour l'application de la *Loi sur les impôts*;
- le transfert est fait entre des parties étroitement liées;
- l'immeuble fera partie dans l'année suivant le transfert d'une exploitation agricole enregistrée au nom du cessionnaire;
- la Base d'imposition est d'une valeur inférieure à 5 000 \$;
- le transfert de l'immeuble est en ligne directe ascendante ou descendante, entre conjoints ou à un cessionnaire qui est le conjoint du fils, de la fille, du père ou de la mère du cédant ou qui est le fils, la fille, le père ou la mère du conjoint du cédant.

Certaines de ces conditions d'exonération ont fait l'objet de modifications, notamment celles entre parties étroitement liées, et la Loi requiert dorénavant, entre autres exigences, le maintien de certaines conditions pendant des périodes définies précédant ou suivant les transferts afin que ceux-ci soient effectivement exonérés; nous vous référons à la Loi pour plus de détails.

La Loi prévoit désormais qu'il y a aussi exonération du droit de mutation si le transfert de l'immeuble est fait « *entre ex-conjoints de fait ou à un cessionnaire qui est l'ex-conjoint de fait du fils, de la fille, du père ou de la mère du cédant ou qui est le fils, la fille, le père ou la mère de l'ex-conjoint de fait du cédant, si ce transfert survient dans les 12 mois qui suivent la date où ils ont commencé à vivre séparés en raison de l'échec de leur union* »³.

¹ *Visé les transferts effectués après le 17 mars 2016*

² *Visé les transferts effectués après le 17 mars 2016*

³ *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), art. 20 d.1)*

En cas d'application de certains des cas d'exonération prévus à la Loi, la municipalité concernée pourrait toutefois exiger du cessionnaire un droit supplétif de 200 \$.

Modifications aux tranches et aux taux d'imposition

La Loi prévoit que le droit de mutation immobilière exigible de l'acquéreur et payable à la municipalité est calculé selon les taux suivants (à partir de la Base d'imposition) :

1. « sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 50 000 \$: 0,5 %;
2. sur la tranche de la base d'imposition qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$: 1 %;
3. sur la tranche de la base d'imposition qui excède 250 000 \$: 1,5 %. »⁴

La Loi a été modifiée afin que ces tranches soient désormais indexées annuellement conformément au taux d'augmentation de l'indice d'ensemble des prix à la consommation pour la province de Québec; à partir du 1er janvier 2018, le montant de 50 000 \$ passera à 50 400 \$ et le montant de 250 000 \$ passera à 251 800 \$.

Par ailleurs, la Ville de Montréal s'était vu accorder depuis 2008 le droit d'imposer un taux de taxation différent pour la tranche de la Base d'imposition de plus de 500 000 \$. Ainsi, la Ville de Montréal choisit actuellement d'imposer à un taux de 2 % la tranche de la Base d'imposition qui excède 500 000 \$ et à un taux de 2,5 % la tranche de la Base d'imposition qui excède 1 000 000 \$.

Les autres municipalités du Québec ont désormais ce pouvoir; la tranche de la Base d'imposition dépassant 500 000 \$ pourra être imposée à un taux excédant 1,5 %, sans toutefois dépasser 3 %. La Ville de Montréal n'est toutefois pas assujettie à ce même plafond de 3 %. Les municipalités devront fixer ces taux par règlement.

Il va sans dire que le présent texte n'est pas une revue exhaustive des questions et exonérations relatives aux droits de mutation; n'hésitez pas à vous référer à vos professionnels juridiques pour toute question relative aux droits de mutation immobilière. ○

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

⁴ Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), art. 2

Assainissement

Nettoyage de Graffiti

450 468-0577

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

Services après sinistre
Clé en mains

Dégât d'eau, incendie
et autres sinistres

24 / 7 / 365

Une équipe digne de confiance

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



Être bien chez soi

Construction

Rénovation

Services après sinistre complet

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

www.groupeactium.com

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

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



Déclaration de copropriété antérieure à 1994



Par Me Karl De Grandpré
Azran & Associés Avocats inc.

Pour tout immeuble établi en copropriété divise, il est bon de se rappeler que c'est la publication de la déclaration de copropriété au bureau de la publicité des droits qui fera en sorte d'établir et de créer les modalités reliées à la copropriété divise.

Ce document est rédigé minutieusement par un notaire et bien que plusieurs dispositions dans chacune des déclarations puissent se ressembler, chaque immeuble demeure unique et comportera ses propres règlements qui sauront le définir spécifiquement.

Or, en 1994, il y a eu la réforme du Code civil du Bas-Canada et ceci fit en sorte de mettre en vigueur le *Code civil du Québec*. Par cette importante réforme, il y a eu plusieurs modifications aux règles qui régissaient alors les immeubles en copropriété divise, justifiant ainsi une attention particulière et obligatoire afin de bien saisir les implications encourues par les déclarations qui se référaient à l'ancien *Code civil*.

Statut des anciennes déclarations de copropriété

En premier lieu, il faut spécifier que les déclarations de copropriété qui sont entrées en vigueur avant 1994 demeurent toujours valides et légitimes. Une déclaration se basant sur les vieilles dispositions législatives ne cesse donc pas de régir les copropriétaires dans un immeuble.

Toutefois, nous pouvons certes affirmer que pour un copropriétaire ne possédant pas de bagage juridique, la lecture et la compréhension d'un document rédigé avant 1994 peut s'avérer toute une aventure, notamment en raison du manque de cohésion et de clarté dans les termes utilisés, surtout lorsqu'ils font référence à des articles de loi qui se sont plus en vigueur aujourd'hui.

Ainsi, les vieilles déclarations de copropriété sont donc assujetties aux articles du nouveau *Code civil du Québec*. Ceci fait en sorte que la déclaration est donc sujette à des dispositions nouvelles, alors que certains articles qui étaient alors présents sont devenus sans objet.



Nous vous référons à certaines dispositions de la Loi sur l'application de la réforme du *Code civil*, et aux articles suivants qui touchent les anciennes déclarations de copropriété :

Article 2 : « *La loi nouvelle n'a pas d'effet rétroactif : elle ne dispose que pour l'avenir.* »

Ainsi, elle ne modifie pas les conditions de création d'une situation juridique antérieurement créée ni les conditions d'extinction d'une situation juridique antérieurement éteinte. Elle n'altère pas non plus les effets déjà produits par une situation juridique. »

Article 5 : « *Les stipulations d'un acte juridique antérieures à la loi nouvelle et qui sont contraires à ses dispositions impératives sont privées d'effet pour l'avenir.* »

Article 52 : « *En matière de copropriété divise d'un immeuble, les collectivités de copropriétaires deviennent des syndicats. Les droits et obligations des administrateurs des copropriétés passent aux syndicats.*

Les administrateurs de la copropriété deviennent les administrateurs du syndicat et en constituent le conseil d'administration, sauf cause d'inhabilité.

Le syndicat est désigné par le nom que s'est donné la collectivité des copropriétaires ou sous lequel elle est généralement connue, ou encore par l'adresse du lieu où est situé l'immeuble. »

Article 53 : « *La copropriété divise d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est régie par cette loi.*



La stipulation de la déclaration de copropriété qui pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble est toutefois maintenue, malgré l'article 1101 du nouveau code.

Est également maintenue, malgré l'article 1064 du nouveau code, la stipulation de la déclaration de copropriété qui fixe la contribution aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble suivant les dimensions de la partie privative de chaque fraction. »

Ainsi, comme on peut le voir par certaines des dispositions transitoires énoncées ci-haut, certains articles se trouvant dans les anciennes déclarations vont demeurer valides malgré qu'ils soient contradictoires avec les dispositions nouvelles.

Par exemple, l'article 1098 du Code civil du Québec, et qui est reproduit dans les nouvelles déclarations de copropriété, stipule que les décisions qui changent la destination de l'immeuble sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Les vieilles déclarations qui demandent donc l'unanimité pour une telle modification seraient valides en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* et cette stipulation n'est pas réputée non écrite en vertu de l'article 1101 du Code civil du Québec.

Un autre exemple est que selon l'article 1041 du *Code civil du Québec*, la valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à divers facteurs, soit la valeur de l'ensemble des fractions en fonction de la nature, de la desti-

nation, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation et qu'en vertu de cette valeur, il était établi la contribution aux charges communes pour chaque copropriétaire, le tout en vertu de l'article 1064 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la mention que la contribution est établie non pas en vertu de la valeur relative, mais bien suivant les dimensions de la partie privative, est également légale et conforme au droit transitoire.

Conclusion

La lecture de la déclaration de copropriété demeurera toujours un exercice ardu pour un copropriétaire et/ou un administrateur. Lorsque l'existence de ladite déclaration est antérieure à 1994, non seulement la difficulté de la lecture continuera d'être présente, mais en plus il faudra faire attention aux dispositions qui seraient devenues inopérantes en raison du fait qu'elles ne sont plus conformes aux nouveaux articles de la loi.

Afin d'éviter toute situation qui pourrait entraîner une situation litigieuse dans votre immeuble, nous vous conseillons de faire réviser votre déclaration de copropriété par un professionnel du droit œuvrant en copropriété afin de vous conseiller.

Par la suite, nous encourageons tout Syndicat de copropriété à être diligent et à procéder avec une mise à jour de la déclaration de copropriété ancienne afin que celle-ci reflète la nouvelle législation en vigueur depuis plus de vingt ans et ainsi, faire disparaître tout élément de confusion quant à l'interprétation à donner aux dispositions qui pourraient sembler contradictoires avec la loi. ○



Les moustiquaires porte rétractable de Phantom

- Ils ne bloquent pas votre vue, et ils disparaissent lorsqu'ils ne sont pas en cours d'utilisation pour conserver l'apparence de votre porte
- Profitez d'une ventilation et de l'ombre du soleil sans laisser entrer les insectes grâce aux moustiquaires rétractable.
- Poignée avec loquet ou système magnétique disponible
- Fabriquées sur mesure et installées par des professionnels

**Contactez
Moustiquaires
Major Inc.
aujourd'hui pour une
consultation gratuite!**



DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

**moustiquaires.com
(450)-692-8417**

Les frais et cotisations de mon premier condo !



Par Me Mélanie Hamel
Notaire (LLB, DDN)

Quand nous devenons propriétaire d'un condo pour la première fois, nous nous retrouvons avec des cotisations spéciales de démarrage, des contributions aux frais communs et des contributions spéciales à payer. Malheureusement, nous ne comprenons pas trop à quoi ça sert ni pourquoi. Nous allons donc les différencier.

Qu'est-ce qu'une quote-part ?

Tout d'abord, la contribution aux charges communes se fait selon la quote-part de chacun et celle-ci se retrouve dans la déclaration de copropriété. Pour la calculer, il s'agit de votre superficie versus la superficie totale de l'immeuble. Ce qui veut dire que si nous sommes quatre copropriétaires et que nos parties privatives sont de grandeurs égales, nous aurons chacun une quote-part de 25 %. Par contre, si nous avons des superficies différentes, notre pourcentage sera différent pour chaque partie privative (20 %, 25 %, 30 % et 25 %).

Cotisation spéciale de démarrage

Lors d'une nouvelle copropriété, il est proposé que le syndicat assume les frais liés à son démarrage. Si certains frais ne sont pas inclus dans le budget annuel, ils peuvent faire l'objet d'une cotisation spéciale s'ils sont valablement fixés selon les quotes-parts de chacun. Cette cotisation sera exigible à une date déterminée et tous les copropriétaires, y compris le promoteur, devront y contribuer. Par la suite quand les unités d'habitations seront vendues, la cotisation payée par le promoteur pourra être répartie.

Contribution aux charges communes

Les charges communes sont liquides et disponibles à court terme. Ce sont celles qui touchent l'entretien ou la réparation de l'immeuble pour ce qui est des espaces communs. C'est-à-dire le déneigement, la tonte du gazon, l'entretien de la piscine, la réparation de la toiture, le remplacement des portes... Pour ce qui est de l'entretien, le calcul peut se faire selon ce qui est prévu pour une année et réparti selon la quote-part de chacun. Même chose pour les réparations, mais celle-ci est répartie sur une plus grande période. Prenons l'exemple du remplacement de la toiture. Si nous estimons devoir la changer dans 5 ans, nous pouvons répartir son coût sur 5 ans. En additionnant ce qui est courant et ce qui est réparti sur plusieurs années, nous pouvons donc savoir quelle est notre

contribution aux charges communes pour chaque copropriétaire, selon notre quote-part. Depuis le 1er janvier 1994, une partie des charges communes sont versées dans le fonds de prévoyance qui sert pour les dépenses à long terme.

Contribution spéciale

Comme le syndicat est chargé de la conservation de l'immeuble et qu'il doit procéder aux réparations de celui-ci, son conseil d'administration a la possibilité d'imposer aux copropriétaires une contribution spéciale, nécessaire et utile. Cette cotisation est utilisée lorsque le fonds de prévoyance (payé par les charges communes) est insuffisant. Par exemple, le sous-sol est inondé suit à une fissure dans le solage. Il s'agit d'une dépense urgente et non prévue. Si le fonds de prévoyance est insuffisant et si l'assurance-habitation ne couvre pas cet incident, il faudra donc d'une contribution spéciale pour tous les copropriétaires.

Qu'arrive-t-il de ces sommes lors de la vente/achat d'une copropriété ?

Le vendeur et l'acheteur doivent déterminer entre eux la date de répartition des charges communes. Généralement, il s'agit de la date d'occupation de l'acheteur. À partir de cette date, l'acheteur contribuera aux charges communes et au fonds de prévoyance. L'acheteur devra payer au vendeur les sommes payées en trop pour les charges communes uniquement.

Par contre, comme le fonds de prévoyance appartient au syndicat, le vendeur ne pourra pas se faire rembourser ses contributions lors de la vente de sa copropriété chez le notaire.

Si une dépense a été votée par l'assemblée avant la vente de la copropriété, mais payable après la vente, celle-ci sera à la charge du vendeur. Il s'agit d'une règle générale, sauf entente entre les parties. Au contraire, si une cotisation spéciale est discutée mais non votée ni exigible, celle-ci deviendra payable par l'acquéreur au moment où le syndicat l'exigera. C'est pourquoi il est conseillé au vendeur de dénoncer à l'acheteur une cotisation ou des travaux à venir. Si la vente se fait sans dénonciation et sans contrat préliminaire pour les cotisations spéciales, y compris celles qui ne sont pas encore exigibles au moment de la vente, une répartition entre le vendeur et l'acheteur pourra se faire.

Pour en savoir davantage à ce sujet et sur la déclaration de copropriété, nous vous invitons chaleureusement à venir assister à notre conférence le samedi 4 novembre prochain, à l'Hôtel Plaza à Québec présentée par Communication CondoMarketing et la Fédération des Copropriétaires du Québec (FCQ). ○

Le bon accès, pour les bons travaux !



Par Guy-Michel Lanthier, ing.
Directeur Développement des affaires, Vertika inc.



Lorsque vous planifiez des travaux sur la façade d'un bâtiment, vous devez penser au type d'accès à utiliser pour atteindre la zone de travail. Cette étape est d'autant plus importante que le mauvais accès peut faire varier les coûts d'un projet du simple au double, et même plus.

Voici quelques critères à considérer pour choisir le bon accès.

- L'étendue des travaux (1 m², 10 m², 100 m², une façade complète);
- La dispersion sur la ou les façades (1 zone, 5 zones, 20 zones, etc.);
- La durée des travaux (3 heures, 3 jours, 3 semaines, 3 mois);
- La charge (poids) relative aux travaux (calfeutrage, briques, mortier, béton);
- L'emplacement des travaux par rapport au sol (1^{er} étage, 3^e, 10^e, 25^e étage);
- Les obstacles au sol (Fleurs, arbres, fils électriques, rue, trottoir, stationnement);
- La portance du sol (gazon, béton, stationnement sous-terrain, pavé-uni).

Une fois les différents paramètres relatifs aux travaux circonscrits, il faut choisir le mode d'accès optimal parmi les types d'accès couramment utilisés :

- Échafaudage traditionnel
- Échafaudage à tour (type Fraco)
- Échafaudage volant (Swing stage)
- Nacelle
- Grue
- Accès sur cordes (Spiderman)

Comment choisir le bon accès

Certains critères à considérer pour choisir le bon accès auront plus d'impact que d'autres. Les plus déterminants sont la charge relative aux travaux et leur dispersion. Avec ce dernier critère, on peut parler de l'agilité à l'accès.

Accès de charge : Échafaudage traditionnel et à tour.

L'échafaudage traditionnel est connu de tous. Son utilisation est peu coûteuse lorsque les travaux se situent aux étages inférieurs d'un bâtiment. Avec ce type d'accès, plus la hauteur des travaux est élevée, plus la durée des travaux doit être longue. Pour des travaux majeurs sur des bâtiments élevés, il devient préférable d'utiliser un échafaudage à tour.

Accès agiles : Échafaudage volant, Nacelle, grue et accès sur cordes (Spiderman)

La plateforme volante, la nacelle, la grue et l'accès sur cordes sont des moyens d'accès adaptés à des travaux en hauteur qui exigent plusieurs déplacements sur les façades d'un bâtiment. Chacun de ses modes d'accès à ses avantages et ses inconvénients. Voici quelques critères permettant de choisir le meilleur accès en fonction des travaux à réaliser.

Vitesse de déplacement sur une façade (plus rapide au moins rapide)

- Nacelle, accès sur cordes, grue, échafaudage volant

Adaptation à la géométrie d'une façade (du plus flexible au moins flexible)

- Accès sur cordes, nacelle, grue, échafaudage volant

Portance au sol limitée, stationnement souterrain (de moins lourd au sol au plus lourd)

- Accès sur cordes, échafaudage volant, nacelle, grue

Espace limité au sol, fleurs, arbres, fil électrique, etc. (plus adaptable au moins adaptable)

- Accès sur cordes, échafaudage volant, grue, nacelle

Coût (moins dispendieux au plus dispendieux)

- Nacelle, accès sur cordes, grue, échafaudage volant

Avec ces critères en tête, vous serez mieux informé pour évaluer la proposition de votre entrepreneur. N'oubliez pas que l'équation « Bon entrepreneur + bon travail + bon accès » égalera toujours « Réduction du coût ». ○

Les **CONDOS**Week-end | Québec

Hydro  **Solution** | **JAN-PRO**
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Partie 1 :
DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ :
Me Mélanie Hamel, Hamel Notaire



Partie II :
ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES :
Me Gaston Gourde, président
de la Fédération des copropriétaires du Québec



Endroit : L'Hôtel Québec
Date : **Samedi 4 novembre 2017**
Adresse : 3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec) G1W 3Z6

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca



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

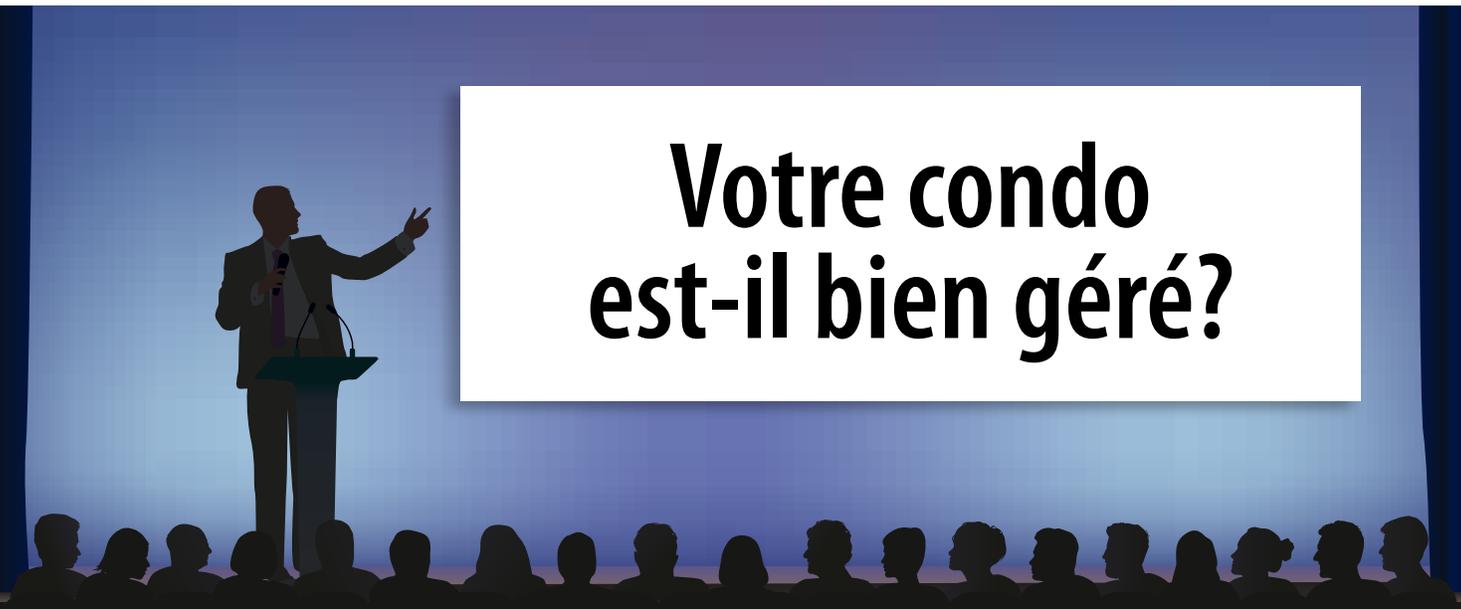
Éric Le Couédic a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergies estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.

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.

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ | 2017

Hydro  Solution



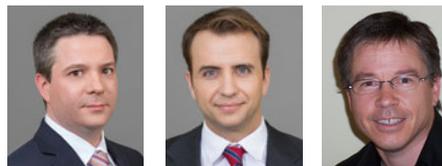
Votre condo est-il bien géré?

Conférenciers :

Me Sébastien Fiset et Me Bruno Bourdelin, Fiset Légal Avocats

M. Martin Roy, Gestion d'immeubles M.R.

Participation spéciale du syndicat de copropriété La Pyramide (Île des Sœurs)



Endroit : Château Royal à Laval

Date : **Samedi 18 novembre 2017**

Adresse : 3500 , boul. du Souvenir Laval (Québec) H7V 1X2

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca



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

Concours annuel

Soyez la copropriété de l'année en soumettant votre candidature avant le 1^{er} mars 2018



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

AVANTAGES À PARTICIPER

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

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

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

CATÉGORIES

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

Pour soumettre votre candidature, veuillez compléter le formulaire et le questionnaire de mise en candidature disponibles à www.institutcopropriete.ca et les faire parvenir par courrier électronique avant le 1^{er} mars 2018 à info@institutcopropriete.ca



Mercredi 4 octobre 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



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



Mercredi 1 novembre 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier



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

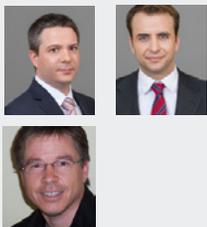


Samedi 4 novembre 2017 | 8h00 à 12h00
CondoWeek-end - L'Hôtel Québec,
 3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec)
 Conférenciers : Me Mélanie Hamel et Me Gaston Gourde



Déclaration de copropriété et assemblées des copropriétaires

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Samedi 18 novembre 2017 | 7h30 à 12h30
Colloque Annuel de la copropriété 2017
Château Royal à Laval, 3500, boul. du Souvenir
 Laval (Québec)
 Conférenciers : Me Sébastien Fiset et Me Bruno Bourdelin, Fiset Légal Avocats
 M. Martin Roy, Gestion d'immeubles M.R. / Participation spéciale du syndicat de copropriété La Pyramide (Ile des Soeurs).



Votre condo est-il bien géré? | Qui peut être gérant de copropriété au Québec? • Les fonctions usuelles du gérant de copropriété. • Les devoirs du gérant de copropriété dans l'exécution de ses fonctions. • La durée du contrat, sa résiliation et les conditions de son renouvellement. Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Mercredi 7 février 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



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



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



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



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



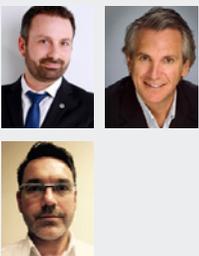
Les assurances en copropriété | Afin de bien comprendre tous les enjeux inhérents et pertinents à cet important poste de dépenses, le cours portant sur les assurances couvrira une foule d'éléments qui sauront aider les administrateurs et les gérants de syndicats de copropriété.



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



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



Mercredi 28 avril 2018 | 7h30 à 12h30
CondoWeek-end - Château Royal à Laval
 3500, boul. du Souvenir Laval (Québec)
 Conférenciers : Alexandre Robitaille et Patrick Beauvais (BFL CANADA),
 Patrice Asselin (Groupe Tandem, services après sinistre),
 Didier Rorive (Groupe Gesfor,Poirier,Pinchin)



Votre condo est-il bien assuré ? | Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Mercredi 2 mai 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



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



Mercredi 6 juin 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférencier : Patrick Gautreau



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

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 13 août 2018
Classique annuelle de la Copropriété 2018
Club de golf de l'Île de Montréal,
 33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



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



Mercredi 5 septembre 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



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



Mercredi 22 septembre 2018 | 8h30 à 12h00
Château Royal à Laval - 3500, boul. du Souvenir
 Laval (Québec)
 Conférencier : Hubert St-Pierre



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



Mercredi 3 octobre 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



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



Samedi 3 novembre 2018 | 8h00 à 12h00
CondoWeek-end - L'Hôtel Québec,
 3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec)
 Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



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



Mercredi 7 novembre 2018 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
 Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier



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

COLLOQUE
ANNUEL de la
COPROPRIÉTÉ

Samedi 17 novembre 2018 | 7h30 à 12h30
Colloque Annuel de la copropriété
Château Royal à Laval, 3500, boul. du Souvenir
 Laval (Québec)



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



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.



GRUPE
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

N'oubliez pas votre toiture ! . . .

(Deuxième partie)



Par Daniela Petruilian, Ing., M.Ing., MBA
Présidente
Consultants Facades Plus

Dans un premier article nous vous avons présenté des aspects généraux des toitures, les principaux facteurs qui influencent sa durée de vie, les raisons pour lesquelles il est recommandé d'entretenir son toit et la bonne manière de gérer un dossier de toiture.

Dans cette deuxième partie de notre article nous essayerons de vous présenter chacune des étapes à suivre, du point de vue du propriétaire et de manière simple. Les points qui seront détaillés sont donc :

- A. Le dossier de la toiture
- B. Inspection de l'état de la toiture
- C. Entretien



Commençons donc par le début...

A. Dossier de la toiture

Afin de vous faciliter la tâche et la recherche, nous avons préparé pour vous une fiche standard à compléter et à insérer au début de votre cartable. Elle comprend des informations générales sur le bâtiment, sa construction, les réparations qui

ont été déjà exécutées et les intervenants, actuels et antérieurs. Il est recommandé de colliger ces informations de base pour avoir accès rapidement, en cas d'urgence, à l'historique de la toiture et pour garder une base d'informations commune pour tous les intervenants et les décideurs. Nous avons aussi inclus une table de matières des documents disponibles pour consultation, sous la forme d'une liste à cocher. Ce document représente un vrai guide dans la mise en place d'un document de toiture. Il sera très utile lors d'une inspection effectuée par un professionnel. *Ce document sera disponible au Colloque annuel, au kiosque de Consultants Facades Plus. Il nous fera plaisir de vous l'offrir gratuitement.*



B. Inspection de l'état de la toiture

L'inspection peut être faite par le propriétaire du bâtiment, mais nous recommandons toutefois de faire appel à un professionnel périodiquement. Le but de cette inspection est de déceler toute anomalie qui ne respecte pas le rythme de dégradation normale d'un matériel ou d'un système afin de prolonger la durée de vie de la toiture. Il sera donc de la responsabilité du professionnel de choisir la méthode d'investigation pour obtenir le résultat attendu. Ceci est la raison pour laquelle nous n'entrerons pas dans des détails sur les méthodes d'investigation.

Si l'inspection est effectuée par le propriétaire, il existe des publications (voir le chapitre « Références ») qui pourraient l'aider à reconnaître certains symptômes.

Généralement le professionnel remet au propriétaire :

- Rapport d'analyse de l'état de la toiture
- Dossier photographies
- Dessins de localisation des observations
- Fiches techniques des anomalies
- Recommandations de réparations échelonnées en temps selon le degré d'urgence
- Estimation budgétaire des travaux

L'inspection d'une toiture comporte en principe les étapes suivantes :

- Visite préliminaire et rencontre avec le propriétaire ou son représentant
- Révision et analyse du dossier de la toiture (voir ci-avant)
- Inspection visuelle sur place, prise de photos
- Inspection tactile et ouvertures, si nécessaires, prise de photos
- Inspection par caméra infrarouge, si nécessaire
- Analyse des informations
- Rédaction du rapport final et des documents annexes

Nous devons toutefois mentionner que l'inspection visuelle effectuée par le professionnel doit couvrir les éléments suivants :

- Inspection au sol pour examiner des signes d'infiltration d'eau et/ou des fissures
- Se faire une idée du type de structure du bâtiment et de sa toiture
- Inspection sommaire (ou consultation d'un rapport de vérification antérieur mais récent = moins de 5 ans) des façades
- Inspection de la toiture, par circulation de manière systématique sur toute la surface et vérifier tout le périmètre: couverture, solins, équipements sur la toiture et leur étanchéité, attachements, encrages, pentes, etc.

Les symptômes suivants devraient être reconnus et traités selon leur gravité :

a. Symptômes visibles

- Infiltration d'eau ou d'air
- Débris sur le toit (suite à la construction, aux réparations ou à des intempéries)
- Accumulation d'eau (une période d'accumulation de 48 heures est acceptable)

- Écoulement d'eau (surtout si toit vert)
- Toute forme de moisissure, liquen, mousse verte ou plante non-désirée
- Fissure de la membrane ou de la structure
- Perforation de la membrane
- Décollement de la membrane
- Boursoufflure
- Ondulation, plis ou ride de la membrane
- Manque ou déplacement de la membrane
- Usure (en cas d'utilisation massive, si le toit sert de terrasse communautaire)
- Affaissement structural du toit
- Joint ouvert
- Glissement des feutres
- Encrage endommagé (déplacé, rouillé, absent, soulevé, déformé, corrodé)
- « Peau d'alligator » (si membrane multicouche)
- Bardeau d'asphalte soulevé ou vieilli
- Solin défectueux (fissure, absence, non-adhérence, usure, retrait de la membrane)
- Encrage du contre solin métallique endommagé, absent ou corrodé
- Pentes et drains de toit (étanchéité, écoulement de l'eau, nettoyer la cage protectrice du drain, sauf si toit vert)
- Événements de plomberie sans capuchon protecteur ou installation non-étanche
- Joint de calfeutrage non-correctement installé, déformé ou absent
- Étanchéité de tout équipement installé au toit
- Cabanon de ventilation (entrée d'air) avec grilles obstruées
- Gouttières obstruées par des feuilles ou des objets

b. Méthodes non-destructives pour évaluer l'étanchéité de ma membrane et déceler des anomalies cachées

Généralement ces techniques sont utilisées par des personnes accréditées pour ce type de travail. Il est recommandable donc de demander les certifications des experts qui se présentent dans le cadre de ce mandat. La méthodologie et les résultats du test d'étanchéité doivent être consignés dans un rapport Nous vous les mentionnons à titre indicatif.

- Test d'arrosage ou par inondation, à la condition que la structure et le type de membrane s'y prêtent
- Test de détection de fuites par conductivité électrique à bas ou à haut voltage

- Test de détection de fuites par relevé vectoriel du champ électrique
- Test de détection d'humidité par test d'impédance
- Test de détection d'humidité par relevé de thermographie infrarouge

c. Coupes exploratoires – méthode destructrice

Le professionnel peut exiger des coupes exploratoires pour s'assurer de l'état des matériaux composant la toiture (si multicouche). Il peut aussi en profiter pour remettre au propriétaire une description complète de la composition interne de son toit. Les coupes doivent être faites avec l'accord écrit du propriétaire et en fonction de la garantie offerte par le couvreur.

Nous vous référons deux standards/normes qui encadrent les méthodes pour effectuer ces coupes exploratoires sur la toiture :

- ASTM D-2928 « Standard Practice for Sampling and Analysis of Built-Up Roofs »;
- ASTM D-3617: « Standard Practice for Sampling and Analysis of New Built-Up Roof Membranes »



C. Entretien

Entretien périodique : En principe le propriétaire d'un bâtiment doit inspecter visuellement son toit au moins deux fois par année, au printemps et à l'automne, et après chaque épisode d'intempérie majeure (tempête de neige, pluie forte, tornade, vent majeur, etc.). Il doit inspecter, prendre des photos datées et rédiger des notes qu'il inclura dans le dossier de la toiture. Ne pas oublier de mettre la date et de le signer. L'entretien d'un toit comporte trois situations :

- Entretien régulier
- Réparation des anomalies ponctuelles
- Réfection totale par remplacement et recouvrement de la toiture

L'entretien régulier comporte des activités que le propriétaire doit poser périodiquement ou suite à une situation climatique spéciale (intempéries anormales) :

- Dénéigement de la toiture pour enlever la neige et la glace en laissant toutefois une couche de neige de 3-4 po afin de protéger la membrane;
- Dénéigement des joints de dilatation;
- Nettoyage de la surface afin d'enlever toute saleté, débris, branche, feuille, etc. ;
- Nettoyage des cages protectrices des drains;
- Réparations mineures des joints de scellement;
- Etc.

Il existe sur le marché des programmes (logiciels) d'entretien et des programmes (logiciels) de gestion. Ces méthodes de gérer les données sont plus faciles, plus efficaces et plus crédibles que le travail effectué par le propriétaire. La différence entre ces deux types de programmes est que le logiciel d'entretien est généralement tenu par le propriétaire tandis que le programme de gestion, qui inclut une partie technique, est généralement tenu par un professionnel. Les deux types de programmes incluent une section de coûts de chaque activité, établis sur une base forfaitaire. Les travaux d'exception et uniques, non-prévus au programme, peuvent être inclus sur une base unitaire (temps et matériel). Voici quelques références pour ce type d'outil numérique :

- Micro-Roofer : <http://www.tac.uiuc.edu/software/roofer/roofer.html>
- InformToit (InfoRoof) : <http://www.inforoof.net/>
- PEP (Ville de Montréal) : <http://www.camo-route.com/programme-d-entretien-preventif.php>

Les réparations et la réfection de la toiture n'est pas généralement effectué par le propriétaire. Il devrait faire appel à des professionnels pour obtenir un rapport d'inspection et ensuite débiter un appel d'offres pour trouver l'entrepreneur qui lui convient.

En conclusion : Quand et pourquoi faire appel à un ingénieur ?

Nous vous avons présenté les grandes lignes qui visent l'entretien et la vérification d'une toiture. Vous avez remarqué qu'une partie des tâches peuvent être effectués par le propriétaire lui-même, mais certaines étapes devraient être réalisées par un professionnel, en principe un ingénieur membre de

l'Ordre des ingénieurs du Québec. Récapitulons donc les situations dans lesquelles le propriétaire doit faire appel à ce professionnel :

- Si durant son inspection périodique observe des anomalies graves de la structure, de la membrane ou de tout autre élément composant de la toiture;
- S'il remarque des accumulations d'eau stagnantes sur le toit, même si les drains sont propres;
- Idéalement à chaque 5-6 ans demander une vérification approfondie de l'état du toit;
- Si durant la vérification obligatoire des façades d'un bâtiment de 5 étages et plus le professionnel décèle des problèmes d'infiltration d'eau au niveau des solins ou du parement du toit, il faut faire une vérification de celui-ci aussi;
- Avant toute décision de réparation majeure ou réfection totale de la toiture

Nous attendons votre appel ! ○

Références pour les deux articles (en ordre alphabétique)

- ¹ AMCQ. « Feuille de gestion de dossier de garantie »
- ² AMCQ. « Liste d'items à vérifier lors de l'inspection d'une couverture »
- ³ AMCQ. « Manuel d'entretien »
- ⁴ ARC Architecture Québec. « *Roofscape, le toit, épiderme urbain aérien* », 171, Mai 2015
- ⁵ Bureau Véritas. « *Couvertures, guide de bonnes pratiques* ». Les éditions Le Moniteur, 2013
- ⁶ Ching, Francis D.K., Adams, Cassandra. « *Guide technique et pratique de la construction* ». University of Washington, Édition Modulo, 2003
- ⁷ Institute of Roofing, Waterproofing and Building Envelope
- ⁸ Lalonde, Guy. « *Toitures – entretien* », CONTECH, 2017
- ⁹ Loison, Guy. « *L'Isolation thermique* ». Les éditions Rustica, 2011
- ¹⁰ NRCA. « *Repair Manual for Low-Slope* ». www.nrca.net
- ¹¹ RBQ. « *Critères techniques visant la construction des toits végétalisés* ». Juin 2015
- ¹² Yuhong, Beijing Oriental Yuhong Waterproof technology Co. Ltd. « *Waterproofing Solutions* », 2016
- ¹³ Watts, Andrew. « *Modern Construction Envelopes* ». Édition Ambra V, 2014
- ¹⁴ Photos : La Presse, Canal Vie, Guide Perrier et Consultants Facades Plus

Assainissement

Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

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
www.spevaleurassurable.com

L'automne est à nos portes !



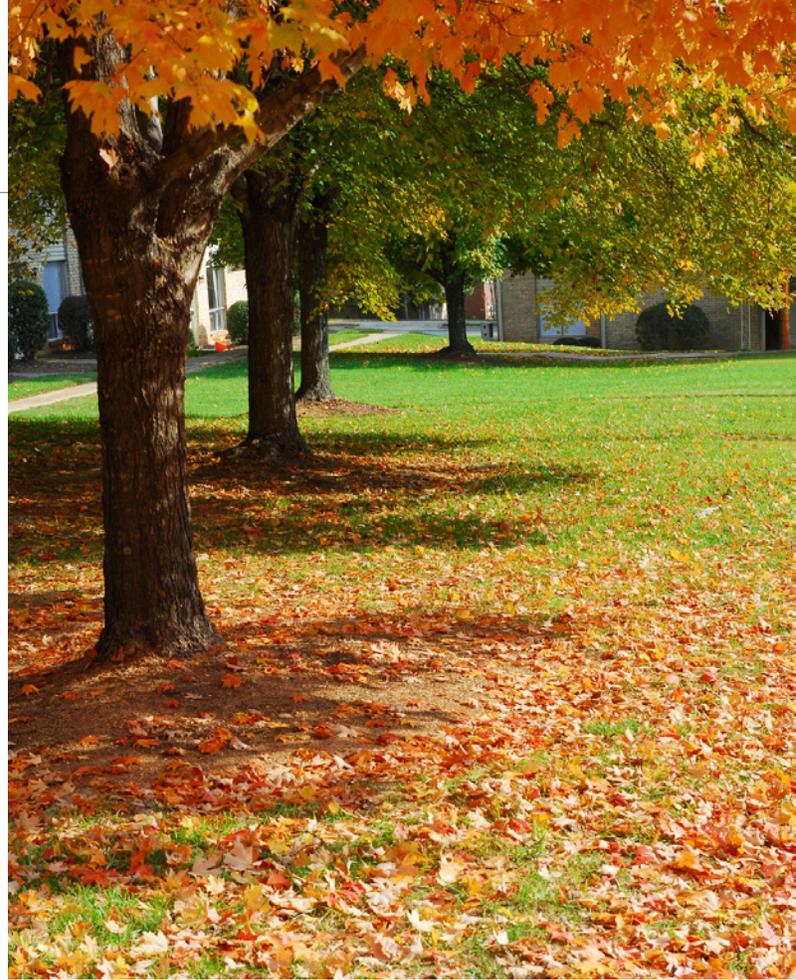
Par Pascal Parent
Groupe Batimex - Experts en bâtiment

Nous sommes déjà à la période automnale où l'on se prépare à ranger le matériel estival et penser aux tâches saisonnières. On range les meubles de jardin, on ramasse les feuilles, on ferme la piscine et pour les chanceux, on se prépare pour le départ vers les pays chauds et y passer les prochains mois pendant notre hiver québécois.

Automne veut dire changement climatique, journées ensoleillées plus courtes et surtout pluies abondantes. Au Québec, l'eau est la plus fréquente cause de dommages pour nos bâtiments. L'eau est définitivement l'ennemi no. 1 de nos édifices au Québec ! Il est essentiel qu'une bonne gestion des eaux extérieures soit effectuée afin d'éviter que l'eau s'infilte à l'intérieur de l'immeuble et produise d'importants dommages par détérioration graduelle des matériaux.

Eau, peut également dire prolifération de moisissures et moisissures peut également dire problèmes de santé liés aux voies respiratoires.

Les bases d'une bonne gestion de l'eau extérieure sont simples ; assurez-vous que l'eau s'écoule sur le toit sans déficiences d'étanchéité et soit captée par les gouttières ou drain de toit. L'eau doit ensuite s'écouler par les conduits hors du bâtiment suffisamment pour qu'elle ne s'écoule pas à sa base



et s'évacue par la pente de terrain de façon gravitaire. Éviter les interstices et cavités sur l'enveloppe du bâtiment afin que l'eau s'écoule sur sa surface et ne s'infilte pas. L'entretien et la présence de joints de scellement au pourtour des ouvertures extérieures sont capitaux afin de limiter les infiltrations d'eau. Finalement, il est primordial d'éviter les pentes négatives qui acheminent de l'eau vers la fondation. L'eau qui s'écoule vers la fondation favorise l'effritement de béton, fissurations et infiltration d'eau par saturation d'eau dans le drain français et/ou accumulation d'eau à la base de la semelle/fondation.

Considérant qu'il y a eu plusieurs bâtiments qui se sont construits pendant la période estivale, je vous recommande fortement l'inspection préreception. Ce type d'inspection est un exercice de normalisation qui consiste globalement à vérifier si l'immeuble a été construit selon les normes en vigueur et règles de l'art, à l'extérieur et dans les aires communes. Il est également très recommandable de faire appel à un expert pour l'élaboration d'un fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien afin de planifier un entretien et une gestion financière saine de votre immeuble.

Pour plus d'information ou d'assistance, visitez notre site web au www.inspection-batiment.ca

Sur ce, je vous souhaite un très bel automne ! ○



GUARD-X^{INC.}

PROTECTION INCENDIE

514.277.2127

**ALARME D'INCENDIE • EXTINCTEURS • ÉCLAIRAGE D'URGENCE
SYSTÈME D'EXTINCTION • SYSTÈME DE SÉCURITÉ • INTERCOMS**



GROUPE CCI

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

514.342.1422

1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca

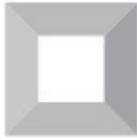
Une Compagnie de McIntosh Perry

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

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 Paul-André LeBouthillier
- Me Michel Lévesque
- Me Gabrielle Azran
- Me Stéphane Audy
- Me France Deschênes
- Me Jonathan Vallières
- Me Gaston Gourde
- Me Charles-Justin Nichols
- Me Bernard Jolin
- Me Adèle Poirier
- Me Mélanie Hamel
- Me Sevgi Kelci
- Me Robert Baker
- Me Pierre G. Gingras
- Me Félix B. Lebeau
- Me Sébastien Fiset
- Me Bruno Bourdelin

- > Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- > Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);
- > Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- > Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- > Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;
- > Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- > Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- > Participation aux Condos Week-end;
- > Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- > Service de fiduciaire en assurances;
- > Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :
 - ExpoCondo.ca
 - CondoComptable
 - CondoAssurance
 - CondoPrévention
 - CondoÉnergie
 - CondoPerception

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils



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

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Me Gaston Gourde
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Sylvain Clermont
Vice-président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Bisailon Lévesque & Associés Inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Mélanie Hamel
Hamel Notaire
Québec



Jean-Félix Bouchard
Huissier
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal Avocats
Montréal



Me Bruno Bourdelin
Fiset Légal Avocats
Montréal

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

Pour en finir avec les banques !



Par Jean Salvador
Président, Otonom solution

Disons-le d'entrée de jeu, le titre est volontairement accrocheur car il est difficile d'imaginer un monde sans institutions financières.

Comment, par contre, limiter le temps perdu pour la banque pour les copropriétaires bénévoles? Par le prélèvement bancaire automatisé bien sûr!

Qu'est-ce que le paiement pré-autorisé?

Utilisé depuis plus de 20 ans au Canada, ce type de service est le type de paiement automatisé le plus utilisé pour les paiements récurrents, le plus sûr et le moins dispendieux.

Comment fonctionne le paiement pré-autorisé?

Ce système est fort simple contrairement à ce que l'on peut penser. Cela se passe en 3 étapes simples. Le Syndicat :

- obtient une seule fois l'autorisation (par formulaire) du copropriétaire de prélever les frais mensuels dans son compte et demande un exemplaire de chèque;
- via son représentant, inscrit les détails du prélèvement dans le formulaire en ligne approprié, selon le fournisseur retenu;
- envoie ses montants à payer, selon la fréquence du paiement, généralement mensuellement.

Les avantages du paiement pré-autorisé pour les copropriétés

- Limite le temps bénévole pour une activité importante mais sans valeur ajoutée si elle peut être faite rapidement;
- Évite :
 - o les préparations de rapport de dépôt;
 - o les déplacements à la banque;
 - o les délais de dépôt à cause d'un retardataire ou de l'absence temporaire du bénévole responsable.
- Sécurise et régularise vos sommes à recevoir;



Suis-je en sécurité en payant avec ce système de paiement?

La question est fréquemment posée en cette matière. Les règlements en matière de prélèvement pré-autorisé au Canada sont parmi les plus exigeants au monde. C'est l'organisme de réglementation « Paiement Canada » qui en est responsable pour l'industrie. Les opérateurs qui ne respectent pas les obligations de l'organisme de réglementation s'exposent à des sanctions importantes. De plus, vous avez le droit d'y faire une plainte en cas de problème. Enfin, n'est-il pas rassurant de savoir que c'est votre voisin qui traitera vos paiements et ainsi s'assure que cela reflète votre volonté?

Renseignez-vous sur ce service auprès des entreprises qui offre cet outil. Vous n'y verrez que des avantages et à coût dérisoire. [O](#)

Jean Salvador

Un porte-folio pour mon bâtiment, s'il vous plaît



Par Jean-Sébastien Trudel, ING. CEM
Ingénieur chargé de projet en mécanique
du bâtiment
Énergénia inc.



Gestion des actifs : n'oubliez pas l'électromécanique !

Si on parle fréquemment des éléments de l'enveloppe du bâtiment pour les fonds de prévoyance (toiture, fenestration), on oublie facilement les systèmes électromécaniques (ventilation, eau chaude, distribution électrique, éclairage, etc.). Ces équipements, sans entretien et laissés pour compte, finissent par tomber en panne, deviennent vétustes et coûtent plusieurs dizaines de milliers de dollars à remplacer. Il est important de connaître quels sont les systèmes, les appareils et les équipements qui composent votre parc immobilier et leurs besoins spécifiques.

Mécanique et électricité : un sujet peu connu, des coûts peu contrôlés

L'entretien requis pour les composants fonctionnels d'un

immeuble est souvent mal compris et sa planification, sous-estimée. Les administrateurs ignorent l'implication de ces éléments sur les autres aspects de leur bâtiment et sont laissés à eux-mêmes pour comprendre les solutions proposées et déterminer si elles sont idéales. Les informations telles que la condition actuelle d'un équipement, l'entretien lui étant nécessaire ainsi que sa durée de vie restante sont essentielles, tant pour les résidents que pour les acquéreurs potentiels. En effet, les travaux de ventilation, plomberie et électricité engendrent des dépenses élevées, car la plupart de ces systèmes sont cachés dans les murs et les plafonds, entraînant des coûts associés aux réparations esthétiques suite aux travaux. De plus, si la solution implantée s'avérait non fonctionnelle, ce serait d'autant plus d'argent jeté par les fenêtres.



Plan d'entretien : prévision et proactivité

Connaître et identifier les « organes » électriques et mécaniques d'un immeuble sont partie intégrante de la première étape d'une saine gestion de son parc immobilier. Élaborer une liste des besoins et se renseigner sur la durée de vie utile des équipements permet d'envisager les dépenses d'entretien et de remplacement du fonds de prévoyance. Il devient ensuite possible de planifier ces remplacements aux

moments opportuns du point de vue financier, technique et logistique. Sans cette saine planification, il est à parier qu'une situation de réparation ou remplacement d'urgence se présentera avec les problèmes d'inconfort et de coûts élevés que ça implique.

Améliorer son efficacité énergétique et réduire ses coûts d'opération



Un équipement en fin de vie est l'opportunité idéale pour implémenter des améliorations à vos systèmes et ce, à moindre coût. En effet, l'installation d'un équipement plus performant ne demande généralement pas plus de temps et main-d'œuvre qu'un système de base. Planifier et anticiper les remplacements permet donc de choisir les meilleures options de réduction des coûts d'opération. Prévoir les remplacements offre aussi la chance de bénéficier de certains programmes de subvention qui peuvent réduire la charge financière totale encourue par les propriétaires.

À toutes les étapes de ce processus, un ingénieur en bâtiment est un partenaire utile pour vous accompagner dans votre démarche et vous conseiller. Assurez-vous que la personne engagée pour l'inspection de votre bâtiment soit en mesure de faire l'évaluation de vos équipements électromécaniques ou s'assure d'être appuyée par un expert dans le domaine. Dans un contexte où le risque est de se trouver aux prises avec d'importantes dépenses imprévues, connaître l'état de l'électromécanique d'un édifice peut vous permettre de gagner gros sur votre investissement immobilier à long terme. ○



ST-PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



EXPERTS EN BÂTIMENT

BATIMEX oeuvre dans le domaine de l'inspection
et de l'expertise technique de bâtiment
depuis plus de 10 ans.

RÉSIDENTIEL – CONDOMINIUM – INSTITUTIONNEL – COMMERCIAL – INDUSTRIEL

FONDS DE PRÉVOYANCE – INSPECTION PRÉRÉCEPTION

**De par son expertise, notre équipe professionnelle a su se démarquer
de la compétition en offrant des services professionnels dans les domaines suivants :**

- Inspection de bâtiment · Expertise technique en vice-caché et de construction
- Services ingénierie · Fonds de prévoyance / préreception · Inspection préachat / prévente
- Inspection qualité d'eau · Inspection qualité de l'air · Moisissure · Ocre ferreuse · Piézométrie · Pyrite
- Inspection de drain par caméra fibreoptique · Gérance de projets
- Évaluation des dommages causés par sinistres (eau/feu)

CENTRE D'APPEL OUVERT 24h/24h 7/7

1-888-375-4641

162, rue Cowie, bureau 101, Granby (Qc) J2G 3V3



Le partage de chaleur urbain



Par Luc Brochu
Technologue en mécanique du bâtiment
Belimo Air Controls (Canada) inc.



Aujourd'hui le monde doit changer pour une bonne cause, quelle est la vôtre ? Dans mon métier je vois des centaines de bâtiments qui sont en surface très beaux, mais qui en réalité, ne sont pas pris en charge d'une manière efficace. Plutôt que d'avoir une approche globale pour les entretiens périodiques et faire que cet important investissement demeure fonctionnel pour longtemps, on ne fait que réparer ce qui brise sur-le-champ sans penser au lendemain.

Lorsque l'on regarde un bâtiment dans son ensemble, il y a trois grands éléments à considérer pour les entretiens préventifs : l'enveloppe, la structure, la mécanique.

Dans les bâtiments et leur activité quotidienne, on a plein de bonnes idées pour le rafraîchissement des locaux avec de la peinture, de l'environnement et des éléments décoratifs comme le mobilier. Mais quand est-il du troisième élément ? Que faites-vous de la mécanique ? Un bon conseil, commencez toujours par la mécanique ! Chaque année, les membres de votre conseil d'administration doivent faire des choix

Lors de vos activités du conseil d'administration, n'ayez pas peur d'inviter des professionnels de la mécanique du bâtiment pour vous présenter des solutions nouvelles basées sur des technologies auxquels vous n'auriez même pas pensé. Toutes les semaines dans mon travail je propose des consultations gratuites pour aider les gens à faire des choix judicieux pour l'ensemble du bâtiment de façon globale et surtout, pour le plus grand confort possible des gens qui y habitent !



Le partage de chaleur urbain, un sujet pour une ville intelligente en devenir. Qu'est-ce que c'est ? Il est possible aujourd'hui grâce à des systèmes de climatisation refroidis à l'eau de récupérer cette chaleur et de la rediriger vers des locaux qui en ont besoin, voir même des bâtiments voisins qui en ont besoin. Il doit y avoir un système capable de pomper la chaleur d'un endroit à un autre. L'eau est le meilleur moyen de transporter cette chaleur, c'est le média le moins dispendieux et disponible très facilement. De plus, s'il y a des fuites, vous ne polluez pas vraiment l'environnement contrairement aux systèmes de climatisation traditionnels qui utilise uniquement des réfrigérants synthétiques.



logiques pour obtenir le meilleur rendement possible rapport qualité-prix et je suis de cet avis. Mais quelles sont vos options ? Est-ce que vous magasinez ces options aussi bien que vous magasinez le mobilier ? Autant que pour les choix de couleur des murs ? À vous de me le dire !

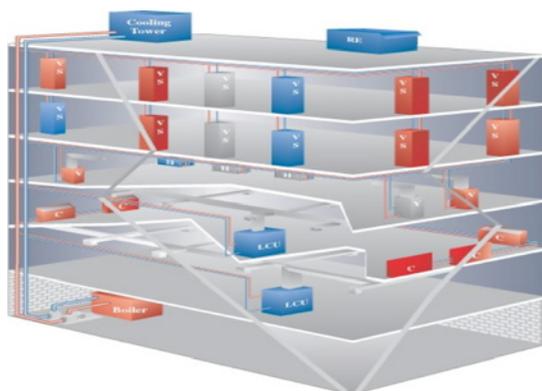
De nos jours, les fabricants de climatiseurs refroidis à l'eau offrent des solutions de grande qualité utilisant des réfrigérants synthétiques aussi, mais, avec des quantités très réduites. De plus leur dimension compacte permet l'installation dans des endroits très restreints.

Ce type de climatiseur peut aussi chauffer votre appartement avec une option interne qui s'appelle « robinet inverseur » ou « reversing valve » en anglais. La même machine offre donc une double utilité dans des logements de type condominium. Un « design » global du bâtiment peut facilement circuler de la chaleur dans des conduites d'eau et redonner au suivant la chaleur ou de la climatisation en tout temps.

Comment faire du partage de chaleur urbain ?

On peut faire du partage de chaleur urbain de différente façon, avec des petites ou de moyennes capacités grâce à des conduites d'eau déjà installées ou des nouveaux projets.

Voici une image typique d'un système de transfert de chaleur entre plusieurs climatiseurs refroidit à l'eau :



Les locaux ayant besoin de chauffage peuvent piger dans la boucle d'eau recirculée en tout temps et l'inverse est aussi vrai pour la climatisation. On peut aussi récupérer cette chaleur pour chauffer de l'air neuf requis pour pressuriser des corridors, des cages d'escaliers ou même des aires communes dans les édifices à condominium. Une boucle d'eau mitigée entre 25 et 30 Celsius qui circule dans le bâtiment permet de faire ce partage de chaleur urbain. Pourquoi partager cette chaleur globalement ? Parce qu'il est plus efficace de prendre cette chaleur disponible des locaux qui en rejette plutôt que produire uniquement de la chaleur avec des appareils de chauffage traditionnels. L'entretien des climatiseurs refroidis à l'eau est souvent peu coûteux et le coût d'opération en électricité est souvent très intéressant. Ces thermopompes fonctionnent à l'électricité et peuvent travailler avec des rendements de plus de 4 pour un. C'est-à-dire que pour chaque Kilowatt consommé cet équipement peut en transférer 4. D'un sens ou dans l'autre, on peut bénéficier d'une performance accrue pour des besoins de confort et de qualité d'air élevé. ○

Bonne saison de chauffage !



Professionnels de l'évaluation immobilière depuis près de 75 ans.

Témoins experts pour tout litige de valeur immobilière ou mobilière devant la cour et le tribunal.

Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (www.oeqq.qc.ca).

Saviez-vous qu'après avoir subi un sinistre, 43 % des entreprises ferment et, en raison d'une protection insuffisante, 23 % se retirent du marché des affaires dans les trois années qui suivent.

Afin d'être couvert de façon adéquate en cas de perte, il faut connaître avec précision la valeur de ses biens.

Nos services répondent à ce besoin :

- Estimation de la valeur de remplacement à neuf;
- Estimation de la valeur au jour du sinistre;
- Révision ponctuelle des valeurs assurables;
- Estimation du fonds de prévoyance pour les syndicats des copropriétés
- Estimation et/ou révision de valeur relative des quotes-parts.

Nous sommes reconnus par la majorité des courtiers et des assureurs du Québec.

Nous estimons aussi la valeur marchande aux fins de vente ou achat.

Pour de plus amples informations ou pour une soumission écrite, vous pouvez rejoindre :

Monsieur Fabien Prud'Homme, É.A.
Téléphone : 514.844.4431 poste 25
Courriel : info@pmea.ca

Nos bureaux sont situés au :
88, rue Prince, bureau 201
Montréal (Québec) H3C 2M8
Site Internet : www.pmea.ca



DES DÉGÂTS D'EAU DANS VOTRE IMMEUBLE?



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

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



CONTACTEZ NOTRE
ÉQUIPE DÈS MAINTENANT!



/UBIOSCO

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

L'eau chaude, un grand incontournable du confort moderne. Mais à quel prix

Par l'équipe HydroSolution

Saviez-vous qu'après le système de chauffage (63 % de l'énergie consommée par le foyer canadien moyen), le chauffe-eau est l'appareil qui consomme le plus d'énergie (19 %) ? Certaines croyances populaires dictent que pour réaliser des économies en lien avec notre chauffe-eau, il suffit tout simplement d'opter pour un plus petit réservoir ou d'abaisser la température de l'eau à l'intérieur du chauffe-eau. Malheureusement, ces mythes ne contribueront pas à améliorer votre consommation énergétique et certains d'entre eux sont même dangereux pour votre santé. Annie Beaudoin, représentante des comptes majeurs chez Hydro-Solution, s'entretient avec Joël Legault, président de la firme d'inspection et d'expertise Legault-Dubois, sur les méthodes à prioriser afin de réaliser des économies d'énergie en lien avec notre chauffe-eau.

Annie Beaudoin : Une question revient souvent de la part des consommateurs : est-ce qu'un chauffe-eau « 40 gallons » (181 litres) consomme beaucoup moins d'énergie qu'un chauffe-eau « 60 gallons » (279 litres) ?

Joël Legault : Non. Au contraire de la croyance populaire, la capacité d'un chauffe-eau est un facteur très peu influent dans la consommation énergétique. D'abord, il faut comprendre que les pertes énergétiques par les parois d'un chauffe-eau se produisent essentiellement lorsque le chauffe-eau est en attente, c'est-à-dire que l'eau qu'il contient a atteint sa température et que personne n'utilise d'eau chaude. Il y a alors une perte d'énergie par les parois du réservoir. Mais ces pertes sont très faibles. En effet, la bonne isolation de l'enveloppe du chauffe-eau limite ses pertes à environ 70 Watts pour un 40 gallons et 90 Watts pour un 60 gallons, soit une différence de 20 Watts. De plus, puisque la chaleur dégagée par le réservoir se dissipe dans le logement et contribue au chauffage



en hiver, l'impact réel du plus petit réservoir par rapport à un plus grand est négligeable. À peine ce que consomme l'affichage de votre réveil-matin.

AB : Alors, est-ce que l'ajout d'une gaine isolante par-dessus le chauffe-eau est une recommandation efficace ?

JL : Une recherche effectuée par nos experts a démontré que l'ajout d'une gaine isolante supplémentaire sur le chauffe-eau qui est situé dans un espace intérieur chauffé ne s'avérait pas un choix judicieux. En fait, le peu de perte de chaleur qui se dégage d'un chauffe-eau et qui vient s'ajouter à la chaleur ambiante de nos maisons ne peut être considéré comme une perte à proprement parlé. Même lorsque nous climatisons nos demeures en été, le coût déboursé pour acquérir la gaine isolante supplémentaire est de loin supérieur aux économies d'énergie engendrées.

AB : Et si on abaisse la température de l'eau à l'intérieur du chauffe-eau ? Est-ce que cela procure une bonne économie d'énergie ?

JL : Non. Notre facture énergétique pour l'eau chaude est influencée par la quantité d'eau chaude que nous consommons et la température de cette eau, à la sortie du robinet. Une douche de 8 minutes à 35°C coûte moins cher en électricité qu'une douche de durée équivalente, mais dont la température de l'eau est de 38°C, et ce peu importe la température interne du chauffe-eau. De plus, il ne faut jamais garder l'eau à l'intérieur d'un chauffe-eau sous la barre des 60°C (140°F). Maintenir l'eau sous cette température ne fera que réduire

la quantité d'eau chaude en réserve en plus de favoriser le développement de bactéries pouvant causer la maladie du légionnaire. À l'inverse, maintenir l'eau au-delà de 60°C augmente considérablement le risque de brûlure s'il n'y a pas de dispositif de sécurité, augmente inutilement les pertes de chaleur, favorise l'entartage et accélère la corrosion, ce qui a pour effet de réduire la durée de vie du chauffe-eau. Donc, on garde l'eau de notre chauffe-eau stable à 60° C !

AB : Autrement dit, la seule façon efficace de réduire les coûts de la portion chauffe-eau sur notre facture d'électricité est de réduire notre consommation d'eau chaude lors de nos activités courantes c'est bien cela ?

JL : Exactement ! Si vous désirez économiser sur les frais reliés à votre chauffe-eau, il est beaucoup plus rentable d'agir sur vos habitudes de vie que sur l'appareil dont la performance est déjà maximisée. Puisque le coût en énergie est relié directement à l'eau chaude que vous utilisez, réduire votre consommation d'eau chaude aura un impact positif sur votre prochaine facture d'électricité. Pour ce faire, il suffit de prendre des douches moins longue et moins chaude, de favoriser le cycle de lavage à l'eau froide et de ne jamais perdre de vue que chaque petit geste compte. ○

REGO #6824-3550-12

Hydro Solution

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE



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

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

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228
HYDROSOLUTION.COM

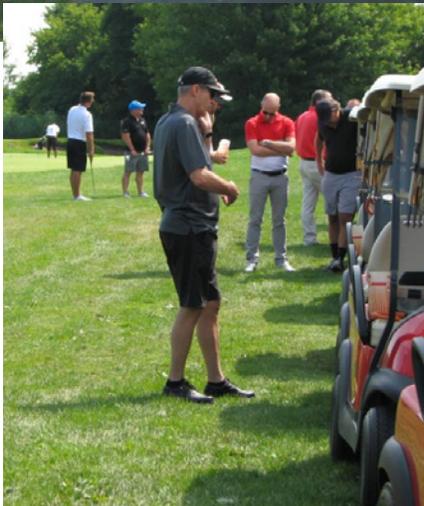
CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Hydro  **Solution**

La classique annuelle de la Copropriété HydroSolution a eu lieu le 14 août au Club de golf de l'Île de Montréal.

Nous remercions

tous nos partenaires, commanditaires et administrateurs participants





CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ **HydroSolution**



L'an prochain le 13 août 2018

**UN RENDEZ-VOUS
À NE PAS MANQUER**



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

HydroSolution



COMMANDITAIRES

Groupe Patrick Ménard
NIVOEX
SPE Valeur Assurable
Laucandrique
Toitures PME
Miro Construction
Consultants Facades Plus
Belimo Air Controls (Canada)
St-Pierre & Associés
Groupe CCI - Une Compagnie
de McIntosh Perry
Trochaines
HydroSolution
Laucandrique
Me Richard Lavoie
Air Élite
Vitro-Services
Groupe Tandem

Brunch
et champs de pratique

Balles de golf
Jetons marqueurs
Bouteilles d'eau (voiturettes)
Bouteilles d'eau (sur le terrain)
Parapluies + Serviettes rafraichissantes
Voiturettes + Popcorn chaud
Cocktail

Commandite du souper
Bouteilles d'eau au souper
Vin mousseux
Vin au souper

Gâteaux
Friandises surprises + Prix de présence

VISIBILITÉS

ALLB
Belimo Air Controls (Canada)
Couvre Planchers Labrosse
Entretien BNC
F.L. Capital
Gesfor Poirier Pinchin
Guard-X
HydroSolution
Jacques Dufort (Investor)
Fitclub Nutrition
LK Toiture
Moustiquaires Major (Phantom)
Pro-Prêt
Raymond+Joyal inc / Devimo
Shaw Direct Télé Satellite
RG Technilab
Vitro-Services

Affiche sur terrain
Prix de présence
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Affiche sur terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Présentation des photos de la journée + Prix de présence
Kiosque sur le terrain - Trou d'un coup + Prix de présence
Kiosque sur le terrain - Mise en forme + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Ballons au souper
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ *HydroSolution*



VITRO
SERVICES



Me Richard Lavoie



Entretien BNC



1^{er} janvier 2018 : interdiction des climatiseurs utilisant l'eau potable. VOYEZ-Y !



Julien Laliberté
Directeur de comptes
Baulne
jlaliberte@baulne.ca
514 794-0113

Plusieurs milliards de litres d'eau dilapidés chaque année



À partir du 1^{er} janvier 2018, les appareils de climatisation industriels et commerciaux utilisant l'eau potable de la ville seront strictement interdits à Montréal. Si votre bâtiment utilise de tels équipements, il vous faudra les remplacer avant cette date butoir, sans quoi vous exposerez votre entreprise à des pénalités.

Cette nouvelle réglementation fait suite à la mise en œuvre, en 2011, de la Stratégie québécoise d'économie d'eau potable (SQEEP), qui vise à mettre fin à la consommation abusive de cette ressource essentielle dans les différentes municipalités de la province. Depuis l'implantation de la SQEEP, des villes telles que Lanoraie, Scheferville et Tadoussac ont adopté un règlement leur permettant d'atteindre les objectifs ciblés par le gouvernement. Montréal emboîte donc le pas à de nombreuses municipalités soucieuses de préserver l'eau potable pour les générations à venir.

Vous n'êtes pas sans savoir que les climatiseurs raccordés sur l'aqueduc de la ville sont extrêmement gourmands en eau potable. Chaque appareil consommerait en effet jusqu'à 3 000 litres à l'heure en moyenne, soit pas moins de 26 millions de litres annuellement! À titre de comparaison, une piscine hors-terre de 24 pieds contient 50 000 litres d'eau. Afin de contrer ce gaspillage, il est dorénavant de la responsabilité de tous les propriétaires et gestionnaires d'immeubles de veiller à opter pour des solutions de recharge plus écologiques.

Technologies alternatives de refroidissement

- Remplacer les équipements refroidis à l'eau par un système refroidi à air.
- S'équiper d'une tour de refroidissement sur laquelle on viendra brancher les climatiseurs.
- Munir vos appareils de climatisation d'une boucle de recirculation d'eau ou de tout autre système permettant de récupérer les eaux à des fins de procédés industriels. ○

LK TOITURES

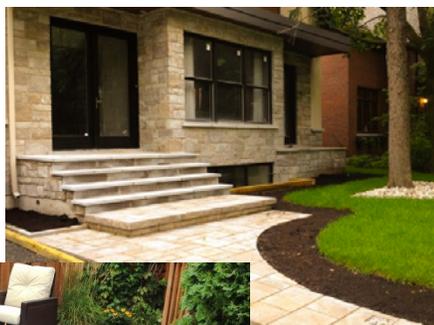
RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118
LKTOITURES.COM

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

DES SERVICES
SUPÉRIEURS
DEPUIS
1997

**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



**amec
foster
wheeler**

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



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

1425 Route Transcanadienne
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

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

La téléportation maintenant possible ?



Par Benoît Allaire TP,
président ALLB inc.

Nous y sommes presque. La technologie est là pour sauver du temps et des efforts. Avec la quantité d'informations qui est à notre disposition, tout est plus lourd à gérer. Dans beaucoup de cas, les informations de base sont aux oubliettes, dépassées par de l'information consommer-jeter. Les gens omettent l'entretien par faute de planification et de stratégie à moyen et long terme. L'argent étant éphémère, il fait oublier le futur... C'est une des raisons pour laquelle le gouvernement donne des incitatifs à mettre de l'argent de côté pour nos vieux jours. Il devrait en être de même pour vos actifs dont les équipements. Eux aussi connaîtront des vieux jours. Et pour ce qui est de l'immédiat, on ne fait rien. On réagit toujours à la dernière minute et il peut y avoir de grosses problématiques suite à un bris.

Si les choses importantes sont documentées, elles deviennent accessibles et attirantes, comme dans les publicités. Et si l'on revient à la façon de penser de nos ancêtres, il est certain que nous ne manquerons de rien, même en période d'austérité, car nous aurons prévu. Il faut changer les mœurs. La téléportation ? Et oui, bientôt dans un cinéma près de chez vous : STAR TREK, COSMOS 1999, BACK THE FUTURE, IRONMAN, LA MATRIX, etc. La technologie est depuis longtemps dans la tête des concepteurs de films et d'émissions. Aujourd'hui, elle fait partie de votre quotidien.

Ce que je vous propose est simple. C'est un peu une combinaison de tous ses films et même plus : la réalité virtuelle avec une portion de réalité augmentée. Il s'agit de mettre en forme les connaissances techniques des intervenants, la documentation pertinente, les historiques et les données prélevées dans des images sphériques facilement accessibles en cas de besoin par ceux pour qui il est approprié d'y



avoir accès. Les informations étant critiques elles doivent être entre de bonnes mains.

Cette information virtuelle peut être regardée et discutée de partout dans le monde, que vous soyez en Chine et le bâtiment à Montréal. Que ce soit par le biais de votre téléphone intelligent, tablette ou ordinateur, l'information n'a plus de frontière ni de langue. Que vous soyez propriétaire, gestionnaire, technicien, entrepreneur, concierge, étudiant, etc. ce type de technologie permet de mettre tout le monde sur le même pied d'égalité. Sachez que d'avoir la connaissance précise et directe en images, en données et en faits, fera en sorte que l'équilibre des connaissances fera économiser énormément de temps et d'argent en plus d'éviter des bris, d'augmenter la durée de vie des biens et notre qualité de vie. Notre cerveau doit être libéré des effets d'inconfort par le manque d'intérêt, de connaissance et d'obligation. Seule la manipulation intuitive doit être comprise.



Un petit jeu d'images. Fermez les yeux. Imaginez-vous dans le hall d'entrée d'une bibliothèque à Londres. CLICK ! Vous ouvrez les yeux et vous êtes dans le hall d'entrée de cette bibliothèque à Londres. Pourtant,

en réalité, vous êtes tranquillement installé à votre bureau au centre-ville. Vous cherchez le rayon des encyclopédies dans le menu sphérique en 360 degrés. Vous trouvez...CLICK !

Vous êtes dans le rayon des encyclopédies avec la vue en 360 degrés sur tous les livres, plafond, tapis, meubles, etc.. Vous cherchez l'encyclopédie « les inventions et inventeurs ». Vous trouvez... CLICK ! Puis, vous le consultez... Satisfait ... vous voulez revenir à votre bureau... CLICK ! Vous êtes revenu. Dans toute cette expérience, vous avez l'impression d'être à l'intérieur d'une sphère, un monde à soi.

La seule différence avec la téléportation, telle qu'on aimerait qu'elle soit, est le temps réel.

Ce que l'on peut faire maintenant est de saisir un moment précis, l'enregistrer dans des images et le documenter afin d'y faire référence dans une bibliothèque avec la technologie de la réalité virtuelle.

Une bibliothèque est un lieu de richesses de connaissances. Par contre, les connaissances et expériences qui sont dans la tête de chacun ne se trouvent nulle part ailleurs. Il est grand temps qu'elles soient documentées car une personne qui quitte n'a pas le temps de bien transmettre son savoir.

Documenter le savoir-faire des intervenants et les composants des lieux dans un langage neutre, accessible à tous, peu importe la culture et langue, est un LEG au suivant et à l'humanité.

Un héritage n'est pas simplement de l'argent et des biens... La connaissance est un héritage qui se partage et se multiplie.

Toutes ces informations sont cruciales pour l'exploitation de votre bâtiment et la conservation de votre patrimoine. Elles doivent demeurer privées. Pour en assurer l'exactitude et l'intégralité, il est préférable de faire appel à un professionnel spécialisé. Après tout, vous ne faites pas réparer votre voiture par votre dentiste !

Le mieux est de le vivre que de le lire.

La prévention par l'image & le savoir rapporte gros. ○


**Services
après sinistre**

**Service
d'urgence
24/7**

**Dégât d'eau
Incendie**

450 468-0577



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

Dégât d'eau, une question de « timing » !



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

L'avènement d'un sinistre par l'eau est certainement déstabilisant et déconcertant. Membres CondoConseil rassurez-vous, vous avez un accès direct et privilégié à des firmes spécialisées certifiées en intervention après-sinistre. Ils n'ont qu'un objectif, remettre votre condo dans son état d'avant sinistre, efficacement et rapidement.

Spécialiste certifié en restauration après sinistre depuis plus de 11 ans, je souhaite ici vous exposer les éléments clés qui contribuent à un traitement complet et optimal d'un mandat d'urgence et de restauration après-sinistre.

Dans le présent article, nous ciblerons le dégât d'eau de source propre typique (eau potable) émanant d'une fuite de plomberie, de réservoir d'eau chaude ou autre événement dans lequel le contaminant n'est pas considéré comme étant nuisible à la santé (Catégorie 1)¹.

Déclarer le sinistre rapidement

Le facteur temps est crucial! Plus le délai d'intervention initiale d'urgence est court, plus la possibilité de restauration des matériaux est accrue. Dès la découverte d'un sinistre par l'eau, il y a urgence d'agir et de contacter votre responsable du syndicat et votre assureur habitation pour coordonner une intervention d'urgence.

Un dégât d'eau non traité à temps donnera lieu à des dommages additionnels, plus importants que ceux engendrés directement par le sinistre à son origine. L'augmentation de l'humidité ambiante d'un logis sinistré aura des conséquences fâcheuses pour son copropriétaire et son syndicat. Le mobilier, les biens, les textiles, les éléments de finition et autres éléments du bâtiment pourraient se dégrader au-delà du stade de restauration.

Sans compter qu'après un délai de 72 heures, une habitation entretenant un taux d'humidité plus élevé que la norme aura aussi de fortes possibilités de développer des moisissures, situation que tous souhaitent éviter.

¹ Référence : IICRC S500-2015, Norme et guide de référence pour la restauration professionnelle des dommages causés par l'eau, 4ième édition



Agir de façon diligente

Lorsqu'il est possible, sans risque pour sa personne, tout individu constatant un sinistre est tenu de procéder à toute intervention ou action permettant de limiter l'ampleur des dommages et ainsi protéger le bâtiment et leurs biens (patrimoine). Si vous êtes en mesure d'interrompre l'arrivée d'eau principale, d'éponger l'eau, mettre des seaux de collection sous les fuites ou toute autre action visant à limiter les dommages, vous contribuez de manière importante et favorable à l'importance du sinistre par l'eau.

Il est important de savoir que de négliger d'agir promptement dans une situation de sinistre peut donner lieu à des recours légaux. En effet, un assureur pourrait refuser d'indemniser des dommages additionnels dans un cas où le sinistre n'aurait pas été déclaré/traité suffisamment rapidement.

Il importe donc de faire appel également à des spécialistes pour procéder à la réparation urgente des composantes défectueuses.

Un plan d'intervention précis et efficace

Une fois que l'équipe d'intervention a terminé l'extraction des eaux; des appareils de détection d'humidité sont utilisés pour établir la portée des dommages et mettre sur pied un plan d'intervention qui visera la restauration complète du niveau d'humidité normal.

La précision et l'efficacité de ce plan sont d'une importance fondamentale, car plus il y a de temps qui s'écoule entre le sinistre et le moment où l'assèchement est terminé, plus l'étendue des dommages prendra de l'ampleur. Il est bien connu que plus le sinistre est important, plus les travaux le seront aussi. Conséquemment les coûts de réparation seront plus onéreux, ce qui aura une influence directe quant aux échelons de travaux!

Pour conclure...

Lors de sinistre, vous devez contacter votre syndicat et votre assureur pour rapidement entamer le processus d'assainissement des lieux; adresser la cause du sinistre en faisant appel à des professionnels. Subséquemment, lorsqu'il est possible, prendre tous les moyens disponibles pour limiter les dégâts. Un plan d'intervention mis en place par des techniciens certifiés fera en sorte de freiner l'étendue des dégâts et permettre de conserver un lieu habitable pour les occupants.

Vous remerciant de votre intérêt, demeurant à votre entière disposition si vous avez des questions ou souhaitez me consulter dans le cadre de cas précis. ○



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

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

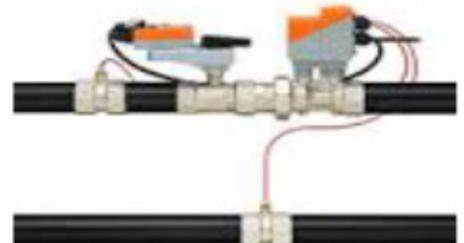
**Depuis 1981
à votre service**

BELIMO®

AIR – EAU - ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

Gamme complète
Applications aérauliques



BELIMO

5
YEAR
WARRANTY



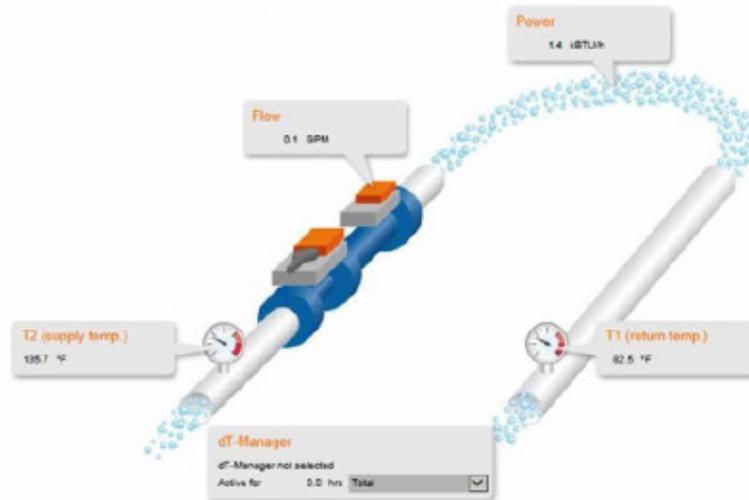
ZIP Economizer



Dashboard
Overview
Override and Live Trend
Data log chart
Settings
Status
Mobile
Date & Time Settings
IP Settings
Version Information
Data Logging
BACnet/MP Settings
Language: English
Logout

Belimo Energy Valve™

Dashboard



www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

Sonnez l'alarme !



Par Michèle Le Bire
Directrice Service et Développement
Pro-Teck Sécurité



La vie en copropriété a certainement ses avantages. On pourrait croire qu'être entouré d'aussi près par ses copropriétaires se devrait d'être un fait rassurant... Monsieur et Madame Tableau au rez-de-chaussée sont retraités, si un intrus entre dans l'immeuble, ils le sauront! Erreur. Monsieur et Madame Tableau étaient partis jouer au golf en cette magnifique journée d'automne et vous, ainsi que les propriétaires du condo au-dessus avez été cambriolés. Dommage.

Saviez-vous que la prévention était le meilleur moyen de prévenir? Ces histoires-là n'arrivent qu'aux autres...

En effet, parfois, ces autres, c'est nous!

Dans les articles précédents, nous avons élaboré plus spécifiquement sur divers aspects de l'alarme incendie. La sécurité ne s'arrête pas là et plusieurs options de protection, de prévention et de mesures d'urgence s'offrent à vous.

Quelles sont-elles et dans quels cas utilise-t-on ces différentes solutions?



Caméras de surveillance

Demeurez à l'affût de toutes activités en temps réel. Les réseaux de caméras de surveillance ont grandement évolué avec l'arrivée des nouvelles technologies. L'installation d'un système de caméras de surveillance résidentiel procure une sécurité supplémentaire pour votre bâtiment, et ce, à l'intérieur comme à l'extérieur. Vous pouvez ainsi porter une attention particulière à des endroits stratégiques. La plupart des systèmes permettent l'accès à vos caméras à partir de votre cellulaire ou de votre ordinateur. Vous pouvez, selon vos besoins, procéder à l'enregistrement d'images pour une période plus ou moins longue.

Vous bénéficiez également de rabais sur votre police d'assurance. Ce système vous permet de réduire vos pertes en cas de vol ou d'incidents.



Intercom

La plupart des immeubles à condo sont pourvus d'un système d'intercom qui permet d'ouvrir à distance la porte principale du bâtiment. C'est magnifique lorsque vous attendez quelqu'un que vous connaissez! Saviez-vous qu'il existe également des systèmes d'intercom équipés de caméras directes, vous permettant de voir votre interlocuteur? Une sécurité supplémentaire pour Madame Tableau lorsque son mari part jouer au golf sans elle!

Détection d'eau

L'installation d'une valve motorisée à l'entrée d'eau et le positionnement stratégique de sondes d'eau permettent une tranquillité d'esprit incomparable lorsque vous partez pour quelques jours loin de votre domicile. Ainsi, lorsqu'une fuite se produit la valve d'entrée d'eau motorisée est aussitôt refermée et un message d'alerte est envoyé à la centrale de surveillance. Ainsi, vous protégez vos biens, vous réduisez les dommages occasionnés par l'eau et vous évitez les réclamations d'assurances.



Alarme intrusion

En plus de diminuer le montant de votre facture d'assurance, l'installation d'un système d'alarme intrusion conserve votre esprit au repos en vous protégeant contre le vol, le vandalisme et l'intrusion. Les systèmes d'alarme intrusion peuvent être gérés localement ou être reliés à la centrale



de surveillance. Ce système peut également intégrer le système de caméras de surveillance. Les détecteurs de bris de verre, les contacts de portes et fenêtres, les détecteurs de monoxyde de carbone, les détecteurs de fumée ainsi que les sondes de détection d'eau.



Contrôle d'accès

Vous connaissez les systèmes de puces et de cartes d'accès? Ces systèmes de contrôle d'accès ne sont pas utilisés que dans les bâtiments commerciaux. Votre immeuble à condo peut être géré par ce système plutôt que par un système de clés mécanique.

Que ce soit pour les portes d'entrée individuelles ou encore pour les clés donnant accès au garage ou aux espaces de maintenance. Ce système peut être utilisé par un particulier ou par groupe de propriétaires.

Système relié à une centrale de surveillance

La tranquillité d'esprit 24/7 vous semble utopique? Nous encourageons chaque propriétaire à être raccordé à une centrale de surveillance. La base doit être au moins que votre im-



meuble soit relié avec le service d'incendie, tel que l'exige le code national du bâtiment pour les habitations de plus de 3 étages. Il est important de choisir les options qui répondent à vos besoins en plus de répondre à la norme CAN/ULC-S561 pour les

branchements. Plusieurs assemblages sont disponibles selon que vous soyez équipés de systèmes d'intrusion, d'incen-

die, de détection de monoxyde de carbone ou encore de la détection de fuite d'eau. La centrale avisera les services d'urgences, tout comme vous serez avisés immédiatement de toute nécessité ou anomalie selon votre liste de référence préétablie.

Plan d'évacuation



Chacun chez soi! Votre immeuble est-il muni d'un plan d'évacuation d'urgence? En cas de feu dans le hall d'entrée du bâtiment ou dans le condo du rez-de-chaussée près de la porte principale, quelles

sont les actions à prendre ayant été discutées avec vos colataires et copropriétaires? Quel est le point de rencontre, comment savoir qui était présent et qui est sorti? Dans une situation d'urgence, l'organisation est primordiale. Les plans d'évacuation, de mesures d'urgence et de mesures d'incendie sont des outils efficaces lors de ces situations.

Pour toute question

Si vous désirez avoir plus de renseignements ou pour tout autre besoin en systèmes de sécurité, d'incendie ou de prévention, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe, il nous fera grand plaisir de répondre à vos demandes. Nous travaillons chaque jour dans le but d'assurer votre sécurité. ○

**PRO-TECK
SÉCURITÉ**



ROSE
NETTOYAGE À SEC APRÈS SINISTRE



GROUPE DPJL

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



GROUPE DPJL
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

☎ 1 877 665.DPJL (3755)

🔗 Visitez notre site internet au : www.dpjl.com

📘 facebook.com/groupedpjl

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPA
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES
Fellow professionnel d'assurance agréé
Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

Isabelle Tisseur
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES
Tél. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@dpjl.com

CODE DE SÉCURITÉ DU QUÉBEC : Distinctions, devoirs et obligations



Par Patrick Gautreau, T.P.
Directeur technique
Nivoex Expert en bâtiment

Il existe principalement deux types de codes applicables pour les bâtiments au Québec : le Code de construction et le *Code de sécurité*. Ces deux documents sont en partie complémentaires, mais ils sont également bien différents dans leur application. Nous tenterons d'y voir plus clair.

LA PRINCIPALE DISTINCTION ENTRE LES DEUX CODES

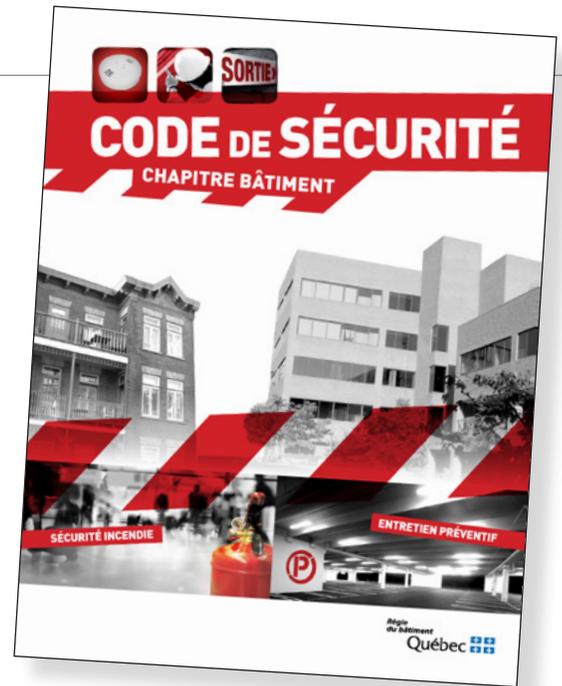
Les travaux de toute nouvelle construction sont généralement sous la juridiction du *Code de construction du Québec*, destinée surtout au constructeur et aux concepteurs (architectes, ingénieurs, etc.). Une fois la construction complétée, c'est lorsque « les clés » sont remises au propriétaire, au gestionnaire ou à tout autre administrateur d'un bâtiment qu'un autre type de Code s'applique : le *Code de sécurité*.

Un propriétaire a le devoir d'assurer la pérennité et la sécurité de son immeuble; c'est pourquoi ce Code lui est plus spécifiquement adressé. Concrètement, selon la *Loi sur le bâtiment* :

« Il s'applique à tout bâtiment et à tout équipement destiné à l'usage du public ainsi qu'au voisinage de ce bâtiment ou de cet équipement »

Il faut savoir que l'expression « usage du public » est employée au sens large et s'applique autant pour les équipements (ex. : estrade, terrasse, etc.) que pour certains bâtiments (ex. : habitation de trois étages et plus, neuf logements et plus, etc.).

Comme pour le *Code de construction du Québec*, des catégories d'immeuble, selon leur usage ou leurs caractéristiques, y sont parfois exemptées. Dans ces cas, il est nécessaire de se référer à la Ville ou à toute autre autorité qui aurait juridiction.



LES ITEMS VISÉS PAR LE CODE DE SÉCURITÉ

Le *Code de sécurité* est divisé en plusieurs chapitres et touche les aspects suivants :

- Chapitre 1 – Plomberie
- Chapitre 2 – Électricité
- Chapitre 3 – Gaz
- Chapitre 4 – Ascenseur et autres appareils élévateurs
- Chapitre 5 – Remontée mécanique
- Chapitre 6 – Installation d'équipements pétroliers
- Chapitre 7 – Jeux et manèges
- Chapitre 8 – Bâtiment (nommé chapitre Bâtiment du Code de sécurité – CBCS)

Le dernier chapitre (8 – Bâtiment) est entré en vigueur le 18 mars 2013. Il est constitué aussi du Code national de prévention des incendies – *Canada 2010* auquel s'ajoutent des modifications apportées pour le Québec.

Ce document a pour objectif d'assurer la sécurité, la santé ou la protection des bâtiments contre l'incendie et les dommages structuraux. Le but est de maintenir en bon état tout bâtiment ou équipement.

Les normes utilisées en référence seront les règlements ou les Codes de bâtiment applicables lors de la construction d'origine. Par contre, des normes plus contraignantes y sont ajoutées. Par exemple, il faudra voir à mettre à jour des systèmes de détection, d'alarme incendie et d'avertisseurs de fumée d'immeubles âgés (construits avant le 7 novembre 2000) afin de se conformer aux exigences du Code de 1995

modifié du Québec. De plus, il faudra modifier les avertisseurs de monoxyde de carbone, les séparations coupe-feu, les éclairages de sécurité, l'indice de progression de la flamme et les moyens d'évacuation.

INSPECTION OBLIGATOIRE

Il est nécessaire que tout propriétaire de bâtiment âgé de plus de 10 ans et comportant plus de cinq étages hors sol obtienne l'avis d'un ingénieur ou d'un architecte sur la condition et l'état des façades extérieures (souvent nommé « loi 122 »). À cela s'ajoute la vérification par un ingénieur du parc de stationnements étagés. Ces deux types de vérifications approfondies doivent être refaits tous les 5 ans. Également, des dispositions relatives à l'entretien des tours de refroidissement d'eau y sont ajoutées.

Le but de ces nouvelles dispositions est d'éviter les drames mortels, tels que le bris d'un panneau de béton qui s'est effondré sur une terrasse d'un restaurant au centre-ville de

Montréal, l'affaissement de stationnements étagés, et les 13 morts occasionnées par la *Légionellose* qui émanait de systèmes de refroidissement d'eau mal entretenus à Québec.

Conséquemment, les intervenants du domaine, incluant les entrepreneurs, auront à intervenir de manière préventive ou dans d'autres cas, à corriger des situations problématiques afin de rendre conformes les bâtiments aux exigences de ce *Code de sécurité* qui est destiné au propriétaire, au gestionnaire ou à tout autre administrateur d'un d'immeuble.

Plus d'information sur le site de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) :

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/batiment/la-reglementation/chapitre-batiment-du-code-de-securite/description-du-chapitre-batiment.html> ○



514.875.7272
www.matrec.ca



Location et achat de conteneurs

semi-enfouis pour agencer
avec votre décor

Choix de conteneurs

de 2 V3 à 40 V3 adaptés selon
l'ampleur de vos projets

Nous avons la solution

pour vos matières résiduelles,
organiques et recyclables

Demandez à nos experts la meilleure solution adaptée à vos besoins!



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

NOS SERVICES

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

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

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

Service 24 heures

450-667-6575 1-844-667-6575

protecksecurite.ca

info@protecksecurite.ca

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



10 erreurs à éviter quand on veut faire le ménage à l'interne ou par soi-même



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

On vous sollicite pour faire l'entretien ménager de votre place d'affaires? Vous pensez demander à une personne de votre équipe ou le faire vous-même? Avant de choisir cette option, voici quelques conseils qui pourraient vous éviter des inconvénients.

1- Utiliser le même torchon

a. Erreur commune rencontrée aussi chez certains professionnels. Pensez-y. Vous prenez la même lingette pour nettoyer toutes les surfaces de vos bureaux? Ça veut dire que ce torchon sert dans la cuvette des toilettes et dans le micro-onde de la cuisine ou sur votre téléphone?

2- Se servir de produits en vente dans les grandes surfaces ou les magasins de détail

a. Bien qu'efficaces, ces produits pourraient causer plus de dommages que ce qu'il peut paraître. Certains produits ont un pH élevé ou faible qui peut endommager les surfaces sur lesquelles ils sont utilisés. À long terme, cela veut dire une diminution de la vie utile des planchers, du mobilier et de la décoration donc, plus de coûts.

3- Confier cette responsabilité à tour de rôle

a. C'est vrai que ce n'est pas très motivant ni agréable de nettoyer la saleté des autres. Encore faut-il savoir comment s'y prendre. Certaines tâches moins tentantes seront négligées voir évitées, laissant votre bureau ou votre clinique moins belle, malpropre et nauséabonde.

4- Employer de l'équipement bon marché ou inapproprié

a. Le choix de l'équipement aura un impact sur les résultats



du nettoyage. Certains outils comme les vadrouilles ou les aspirateurs ne font qu'étendre la saleté au lieu de la retirer. Est-ce que vos planchers ont l'air terne ou vos meubles poussiéreux quand vous entrez au travail le lendemain de la journée du ménage?

5- Acheter un produit en choisissant le moins cher

a. Comme c'est souvent le cas, les produits les moins chers ne donnent pas les meilleurs résultats. Même chose avec les produits de nettoyage. Il en faut plus si on veut en améliorer l'effet ou alors, il faudra recommencer.

6- Bâcler certaines tâches

a. Un programme d'entretien complet prévoit des tâches qui se déroulent tout au long de l'année. Les planchers nécessitent 4 étapes pour un entretien complet : la prévention



(tapis d'entrée), le quotidien (vadrouille), l'interiminaire (mise à niveau) et l'annuel (le surfacage). Avez-vous déjà enlevé ou appliqué des couches de protection sur du vinyle?

7- Négliger la description de tâches

a. Pas de plan de travail? Comment aller vous mesurer le résultat? Vous assurer que tout est fait? Il faut organiser les tâches pour assurer un nettoyage complet, avec des opérations quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles et périodiques.

8- Ne pas prévoir de périodicité

a. À quelle fréquence effectuer le travail? Certains endroits, surfaces ou items nécessitent un entretien quotidien alors que d'autres dépendent de la spécialisation de la pièce ou de la nature de l'établissement. On peut s'abstenir de passer l'aspirateur quotidiennement dans un bureau mais dans une clinique ou une garderie?

9- Essayer de masquer une odeur au lieu de l'éliminer

a. Une fragrance peut masquer temporairement une mauvaise odeur. Pour l'éliminer, il faut en identifier la cause et savoir comment la traiter. Certaines solutions sont biologiques alors que d'autres mécaniques.

10- Penser qu'on peut sauver de l'argent

a. Bien qu'alléchante, l'idée de confier à l'interne l'entretien ménager mènera plus souvent à des frais supplémentaires causés par l'utilisation d'outils ou de produits non appropriés qui à long terme, pourraient endommager les surfaces ou les meubles, en plus de causer des lacunes importantes sur les résultats de nettoyage et la salubrité (contamination) de vos espaces de travail ou milieux de vie (condos).

L'entretien ménager n'est pas une science nucléaire et plutôt une question de gros bon sens. Vous savez comment donner le meilleur service à vos clients. Les professionnels de l'entretien ménager connaissent les techniques, les outils et les produits d'entretien qu'il faut utiliser pour donner à votre entreprise la meilleure apparence et le meilleur résultat possible. À long terme, cela s'avèrera plus efficace et plus rentable pour votre place d'affaires.. ○



Signalisation d'édifice

Intérieure & Extérieure

Vignette de stationnement

Enseigne de stationnement

Enseigne directionnelle

Plan d'évacuation

Identification services d'incendie

Identification des locaux

Fenêtre givrée

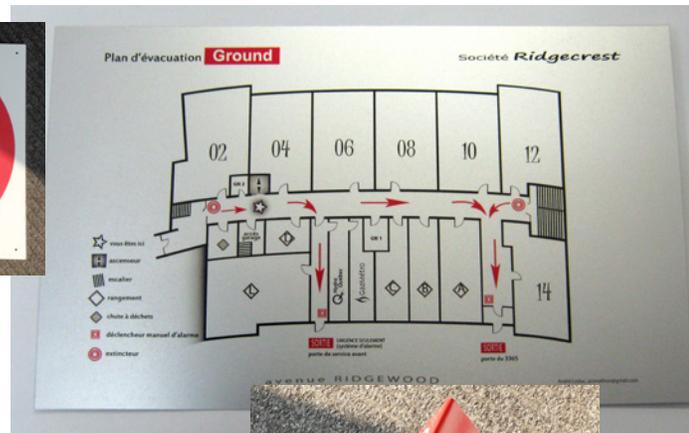


85, St-Louis, Lemoine, Québec, J4R 2L3
450.466.9211
 Fax: 450-466-7922

L'importance d'une signalisation incendie efficace



Par Benoit Cardin
Enseignes Bromar



En cas d'incendie, la signalisation de votre édifice est-elle suffisamment claire? Saviez-vous que des sanctions peuvent s'appliquer pour des bâtiments non conformes aux normes? Vos plans d'évacuation sont-ils à jour?

Après l'évaluation effectuée par le service d'incendie, vous serez plus en mesure de connaître vos besoins. Une équipe d'experts spécialisés dans la fabrication d'enseignes vous accompagnera dans l'implantation de votre signalisation et vous aider à vous conformer et optimiser le niveau de sécurité de votre copropriété.



Voici quelques exemples des principales enseignes requises

Siamoises	En cas de neige, il est primordial que vos siamoises (robinets qui permettent à l'eau d'être alimenté par les deux sens) soient facilement repérables pour les pompiers.
Plan d'évacuation	Un plan d'évacuation représente un dessin de votre bâtiment. Il sert à indiquer les sorties de secours, les trajets pour s'y rendre, le point de rassemblement à l'extérieur et l'emplacement des extincteurs. À la vue de tous, il vous permet de mettre toutes les chances de votre côté
Extincteur	Les extincteurs servent à contrôler un début d'incendie. En pleine urgence, il est important de pouvoir les repérer rapidement.
Gicleurs	Aidez les pompiers à trouver votre système de gicleurs en identifiant le chemin à prendre pour s'y rendre.
Boyaux d'incendie	Indiquez l'emplacement de votre boyau d'incendie aux pompiers avec ce pictogramme.
Point de rassemblement	Une fois que vous avez évacué le bâtiment, il est important de vous rendre au lieu de rassemblement. Celui-ci doit être suffisamment visible pour être repéré de loin.

Rappelez-vous que vos équipements de protection sont vos meilleurs alliés en cas d'incendie. Bien les identifier peut aider à réduire le temps de réaction. Soyez conformes, soyez sécuritaires! ○

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Produits et services
pour les copropriétés du Québec

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

Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

EXPO condo.ca

Exposition virtuelle

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca



DYNAPOMPE est spécialisée dans le service et l'entretien des pompes en plus de proposer des projets clé en main de système de pompage. Pionniers inconditionnels depuis 21 ans dans notre secteur d'activités, l'entreprise s'est taillée une réputation enviable en offrant un service et des produits de qualité supérieure.

Pour tous vos besoins concernant l'acquisition ou la remise à neuf de vos pompes, faites confiance à Dynapompe pour la réalisation de vos objectifs.

MANUFACTURIER DES POMPES
ET PIÈCES DE RECHANGE DARLING



Circulatrice



Pompe centrifuge-
chauffage-tours d'eau...



Pompe égout
& effluent



Échangeur & système de
pompage de condense



Système de surpression



Pompe protection d'incendie

5420 Paré, Montréal, Québec H4P 1R3
Téléphone : 514 342-3030 | www.dynapompe.com

Sécheuses sans tuyaux !



Par David Boily
Air Élite

Depuis quelque temps, j'ai des clients qui me demandent mon opinion sur les sécheuses avec condenseur (sécheuse sans sortie extérieure). Donc aujourd'hui je vais vous parler de quelque chose qui existe depuis longtemps en Europe, mais tente de faire une timide percée en Amérique.

Premièrement je dois vous dire que le principe est brillant. Une sécheuse traditionnelle est comme une énorme balayeuse qui siphonne l'air tempéré à l'intérieur de votre habitation, le chauffe et ensuite rejette ce même air chargé d'humidité à l'extérieur par le conduit d'évacuation. La sécheuse sans conduit utilise le principe de thermopompe pour réchauffer l'air et aussi le refroidir pour y éliminer l'humidité qu'elle a absorbée lors de son passage dans le tambour de la sécheuse; l'air chaud et chargé d'humidité est donc refroidi à même l'appareil pour y éliminer l'eau qu'il contient, cette eau est ensuite évacuée par le système de plomberie comme votre laveuse, ce même air est ensuite réchauffé et réinjecté à l'intérieur de votre sécheuse.

Donc pour simplifier: le système récupère sans cesse l'air utilisé pour le séchage en éliminant constamment l'humidité qu'il



contient, la chaleur récupérée lors du procédé reste donc à l'intérieur de votre maison et par le fait même réchauffe votre maison en hiver.

Comme je vous l'ai déjà dit, ce procédé est fort brillant. Par contre une sécheuse à condenseur de qualité moyenne peut facilement coûter plus de 1500 \$, considérant qu'aujourd'hui la durée de vie des nouvelles sécheuses a peine à dépasser 5 à 6 ans et que les tarifs d'électricité sont bas au Québec comparativement à ceux des Européens nous comprenons pourquoi ce type de sécheuse est peu populaire ici.

Il faut prendre aussi en considération que le temps de séchage est beaucoup plus long, mais le procédé est beaucoup moins dommageable pour les fibres de vos vêtements. Elle est beaucoup plus écologique qu'une sécheuse traditionnelle et peut s'avérer une bonne solution pour ceux qui ont de gros problèmes de conduit de sécheuse.

Donc en résumé je prendrais bien le temps de lire sur le sujet avant d'y investir autant d'argent, mais le principe est génial! c'est mon opinion!

Bon séchage ○

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

NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences
- Inspection préreception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

nivoex.com

info@nivoex.com



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

Nouvelle réglementation sur l'assurance condo, pourquoi, pour quand et quels seront ses impacts ?



Par Pierre B. Gourdel
UBIOS



Prévention des risques : l'importance de travailler sur tous les fronts

La prévention des risques sera le thème de l'heure dans les syndicats de copropriété au fil des prochains mois. En effet, dans le contexte des consultations sur l'Assurance de copropriété menée par le gouvernement du Québec, on a bien vu que les syndicats seront de plus en plus responsables face aux sinistres. Face à ces nouveaux défis, il devient donc vital pour les gestionnaires de syndicat de commencer à mettre en place de véritables programmes de prévention et ce, dès maintenant.

Les plus grandes copropriétés ont l'avantage d'avoir des équipes de gestion qui s'occupent d'intervenir en amont des problèmes. Ces équipes seront par exemple plus enclines à effectuer des entretiens simples mais vitaux, comme vider les drains de toit de façon régulière, évitant des infiltrations majeures. L'auteur de ces lignes a été témoin d'un dégât d'eau par infiltration causé par un drain bouché qui a affecté 10 unités sur 20 d'un immeuble montréalais à l'été 2016. Aucune technologie n'aurait pu éviter cet incident; le nettoyage du drain était simplement passé aux oubliettes. Il ne restait qu'à mettre des chaudières et espérer. Les copropriétaires savaient que cela pouvait arriver - c'était déjà arrivé - mais il semble que tous aient cru que... Sans registre détaillé des sinistres passés, sans carnet d'entretien rigoureux ou autre documents

de suivi, comment prévenir les dégâts? Le travail de prévention implique surtout de la rigueur que nulle technologie ne saurait substituer.

Parce que les condos font face à des risques différents des autres types d'habitation, la solution doit être globale et adaptée. Du point de vue d'UBIOS, dans nos interventions auprès de syndicats de copropriété mais également d'assureurs novateurs, les outils technologiques servent à automatiser les fonctions qui peuvent l'être pour libérer les gestionnaires et administrateurs de syndicat d'intervenir. Ils pourront alors intervenir là où une intervention humaine est vraiment nécessaire: inspection de toit, programme de remplacement de tuyaux de laveuse ou lave-vaisselle, inspection de fenêtres. etc. La technologie doit être un outil dans le coffre des gestionnaires.

Aujourd'hui, on ne se demande plus, dans les grandes tours, si les copropriétaires ont installé leur batterie de détecteur de fumée. Cela fait longtemps qu'un panneau d'alarme incendie central est rendu obligatoire et fait partie des opérations et de l'entretien régulier.

Résultat: les incendies font aujourd'hui partie de l'exception plutôt que la norme dans des habitations qui regroupent pourtant plusieurs centaines d'occupants. La prévention des incendies est ancrée dans les moeurs, bien que chaque drame nous rappelle le chemin à parcourir en matière de sécurité. Le plus grand risque maintenant est les dégâts d'eau, qui représentent 95% des réclamations. Il est temps de s'y attaquer en tant que communauté pour assurer la pérennité de notre patrimoine immobilier. ○



Disparaît hors de la vue, jusqu'à ce que vous en avez besoin, vous redonnant vos vues

Fournit une protection contre le soleil d'automne aveuglant avec une large gamme d'options de mailles

Se verrouille fermement avec une conception de main unique pour l'empêcher de s'ouvrir dans la brise

Fabriqué sur mesure à partir de matériel de qualité pour la durabilité et la tranquillité d'esprit

OUVREZ VOS PORTES AUX BONNES CHOSES

Laissez entrer l'air frais d'automne et écarter les insectes ennuyeux.

Ne vous inquiétez pas de bloquer votre vue avec les moustiquaires de porte rétractables de Phantom - ils se dégagent hors de la vue lorsque vous ne les utilisez pas, préservant ainsi l'apparence et la structure de votre porte.

Adorez votre espace de vie avec les moustiquaires Phantom Screens.

1-888-PHANTOM (742-6866)
www.moustiquaires.com



Fermeture hivernale de vos piscines !



Par Nicolas Guillotte
Président-fondateur
Piscines et Spas POSEIDON

Avoir recours au service de fermeture de l'installateur pour préserver les garanties. Mythe ou réalité?

Dès la fin septembre vient le temps de penser à la fermeture de sa piscine. Plusieurs options s'offrent aux propriétaires de piscine creusée ou hors-terre. Voici quelques questions à se poser :

1. Vais-je fermer ma piscine moi-même?
2. Vais-je plutôt avoir recours aux services de l'entreprise qui a installé ma piscine?
3. Vais-je faire avoir recours aux services d'une entreprise spécialisée en service?

Il est fortement recommandé de faire fermer sa piscine par une entreprise spécialisée. L'ouverture et l'entretien de la piscine demeurent des tâches qui demandent davantage de temps que de connaissances techniques. Toutefois, la fermeture de la piscine peut entraîner des dépenses importantes si elle n'a pas bien été effectuée. Il suffit qu'il ne reste qu'un peu d'eau dans les tuyaux, qu'un bouchon ou que la protection dans l'écumoire soit manquant pour qu'un bris majeur survienne.

L'enjeu ici est de savoir si l'on doit obligatoirement faire fermer notre piscine par la compagnie d'installation afin de ne pas perdre les garanties sur les produits? Autrement dit, est-il vrai que si l'on ne fait pas hiverner sa piscine par son installateur le chauffe-eau, la pompe, le système au sel, la toile et la structure ne seraient plus garantis ?

C'est FAUX! La garantie d'un produit sera honorée en fonction de l'utilisation. L'installateur est tenu d'honorer toutes les garanties, et ce, même si vous réalisez vous-même la fermeture de votre piscine ou qu'elle est réalisée par une entreprise. Pour préserver vos garanties, il vous suffit d'agir selon les recommandations du fabricant du produit et non de



l'installateur. Prenez l'exemple d'un véhicule automobile, vous pouvez faire effectuer vos changements d'huile dans n'importe quel garage sans que la garantie soit invalidée. Évitez le piège de l'obligation de service, certaines entreprises jouent sur les nuances afin de vous inciter à acheter leur service de fermeture.



Il est donc important de choisir une entreprise professionnelle avec de bonnes références, une entreprise membre

de l'ACQ (Association des commerçants de piscines du Québec) et qui a plusieurs années d'expérience dans le domaine. ○





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

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

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

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

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

514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062

L'équipe CondoMarketing vous souhaite une belle saison estivale.

COMMUNICATION
CondoMARKETING



Prévention de dégâts d'eau

- Condo
- Commerce
- Résidence
- Chalet

**ÉVITEZ LA
CATASTROPHE!**

IMAGINEZ...

Ne plus jamais avoir
à vous soucier
des dégâts d'eau.

Aucune dépense initiale en capital
pour les propriétaires de condo*

*Certaines conditions s'appliquent



514 375-5678

info@securiteaquadetec.com | securiteaquadetec.com

INFILTRATION D'EAU

Confier ses travaux à un expert, un investissement payant !



Par Cindy Fleet
Les Constructions TREMCO

Parmi les différentes problématiques qui peuvent survenir avec le vieillissement d'un bâtiment, l'infiltration d'eau est sans doute l'un des ennuis les plus fréquemment rencontrés. Il existe de multiples raisons pour lesquelles cela peut se produire, mais dans la plupart des cas, risquer de solutionner le problème sans faire appel à un professionnel en étanchéité peut causer davantage de dommages si la situation n'est pas résolue adéquatement. Il serait tentant d'essayer de trouver une façon plus rapide de résoudre ces désagréments afin d'économiser temps et argent, mais, en réalité, vous réaliserez rapidement que de confier l'analyse de la situation et l'exécution des travaux à un spécialiste sera une dépense très bien investie à long terme.

En effet, grâce à son expertise en étanchéité de l'enveloppe du bâtiment, une firme expérimentée s'assurera de trouver l'origine du problème en faisant différents tests au moyen d'instruments précis afin de déterminer la cause de l'infiltration. Les précieuses informations recueillies vous permettront de mieux comprendre de quelle façon votre bâtiment a été conçu, comment il vieillit et bouge au fil du temps. Cela permettra de garder un œil avisé sur les endroits susceptibles de s'avérer à leur tour problématiques et de déceler d'éventuelles déficiences de la même nature qui pourraient apparaître. Et dans le cas où il s'agirait d'un vice-caché, un consultant qualifié pourrait devenir un important témoin en cours pour appuyer vos recours légaux.

Tenter de réparer sommairement les dégâts sans plans précis pourrait causer des inconvénients supplémentaires et faire



grimper considérablement les coûts. En réparant les fuites au fur et à mesure qu'elles se présentent à différents endroits plutôt que de régler l'ensemble de la situation en s'attaquant directement à la source selon un plan déterminé à l'avance est un chemin hasardeux. Vous constaterez facilement que d'embaucher différents travailleurs pour réaliser des travaux qui devront être défaits par la suite parce que le problème persiste toujours prend beaucoup de temps et n'est pas avantageux pour le porte-monnaie. Un autre désagrément de cette stratégie est qu'à long terme, l'infiltration d'eau peut causer des moisissures qui affectent directement la qualité de l'air et qui peuvent s'attaquer à la structure du bâtiment et avoir des conséquences sur la surface extérieure des murs jusqu'à provoquer la chute de briques mettant ainsi la vie des occupants en danger.

En prenant tous ces points en considération, engager une entreprise compétente et expérimentée s'avère un choix judicieux et profitable. Cette dernière vous présentera un rapport indiquant des suggestions et directions à prendre pour résoudre le problème d'infiltration d'eau avec une estimation du coût des travaux et, dans certaines situations, validera l'urgence du travail à accomplir en mettant la priorité aux bons endroits. Avec toutes ces informations en mains, vous serez outillé pour prendre les bonnes décisions, agir rapidement et efficacement.

Rappelez-vous que les problématiques d'infiltrations d'eau sont complexes, doivent être prises au sérieux et méritent une attention particulière pour assurer la pérennité de votre bâtiment au fil du temps ! ○



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.

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

Licence RBO : 8312-3349-20



450 621-2120

info@constructionstremco.com

Pour le
confort
de votre
piscine



www.aqua-solutions.ca

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

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



SERVICE &
EXPERTISE



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

L'entretien des espaces communs, ça rapporte !



Par Jan-Michaël Proulx
MonPeintre.ca

Saviez-vous que le syndicat de copropriété a la responsabilité de prendre en charge l'entretien des espaces communs, et que ceci est régi par la *loi 1039 du Code Civil du Québec* ? En effet, ne pas assurer l'entretien et le nettoyage des espaces communs est un manquement à la loi.

En effectuant un entretien régulier des espaces communs, les administrateurs du syndicat contribuent à augmenter la qualité perçue des condominiums. Ils sous-estiment souvent l'image que renvoient les espaces communs et le bâtiment aux propriétaires et aux visiteurs. Entre vieillissement et dommages, la peinture a besoin d'un rafraîchissement en moyenne tous les 5 à 10 ans pour garantir une qualité optimale au bâtiment. Les unités de condos (espaces privatives)



sont généralement bien entretenues et propres. Les espaces communs doivent également correspondre à ces caractéristiques.

Augmentez la valeur des condos grâce une peinture de qualité

Imaginez-vous entrer dans un bâtiment avec des couleurs au goût du jour, agréables et inspirantes. N'avez-vous jamais apprécié visiter des espaces communs qui vous font dire « wow » dès lors que vous avez posé un pied dans le bâtiment ? Ce « wow » valorise votre bâtiment aux yeux des

Votre univers



mon peintre

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

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



propriétaires et des visiteurs. Vous pourriez être agréablement surpris et vous sentir comme chez vous en seulement quelques secondes. Vos espaces communs représentent la carte de visite de votre bâtiment et de vos condos. Indirectement, des espaces communs bien entretenus démontrent une bonne gestion de l'immeuble et augmentent la valeur des condos grâce à cette première impression positive.

Optez pour la peinture professionnelle afin de rajeunir votre bâtiment



Afin d'augmenter la valeur des condos, l'entretien et le nettoyage des espaces communs sont une solution abordable et très rentable. Avec quelques coups de pinceau, la valeur esthétique de vos espaces communs augmente et vous pouvez leur offrir un nouveau look tendance grâce à un large choix de couleurs.

Sachez que vous pouvez repeindre vos murs et vos plafonds avec une peinture de qualité pour un coût modique : entre 0,85 \$ et 1\$ le pied carré!



Prenez note que les nouvelles peintures à base d'eau conçue pour le métal surpassent les anciennes peintures à base d'alkyde, sans le problème des fortes odeurs. Les propriétaires de condos ne subissent ainsi aucun désagrément causé par la peinture. De plus, les peintures professionnelles vous apportent des bénéfices : elles détiennent un fort pouvoir cachant ; elles sont plus durables; leur résistance est supérieure; elles ont une facilité de nettoyage prouvée; elles sont plus écologiques. Votre investissement est ainsi rapidement rentabilisé. N'oubliez pas que plus vous mettez du temps à entretenir vos espaces communs, plus les réparations seront dispendieuses.

Si vous souhaitez repeindre vos espaces communs pour un meilleur esthétisme et retour sur investissement, profitez du service professionnel et abordable des experts chez MonPeintre.ca 

RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

Acousti**CONDO**

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

NOUVEAU et
EXCLUSIF !



acousti-tech.com/acousticondo

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



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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

parfait ménage ^{MD}

GAGNEZ DU TEMPS. MAINTENANT!

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

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs :

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

Demandez votre estimation gratuite!

541 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net



**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

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



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

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

746, rue Shefford
Bromont (Québec)
J2L 1C1



Richard Tadros 514 807-2228
richardtadros@impax.ca

Max Trusgnach 514 807-2228
max@impax.ca

uniCondo Montréal

600, boul. de Maisonneuve O.
Montréal (Québec)
H3A 3J2



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

uniCondo Québec

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



Marc Morin
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

7575, Rte Transcanadienne
Montréal (Québec)
H4T 1V6



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

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



Jean Caron
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

**IMMEUBLES
SHIBATA INC.**

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



INVEST GAIN LTÉE
Gestion Immobilière
Depuis 1981

Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

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



**potel
immobilier**
gestionnaire de copropriété

Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal

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



WILKAR
GESTION IMMOBILIERE INC.
PROPERTY MANAGEMENT INC.

Michael Wilk
514 871-0100 mwilk@gestionwilkar.com

uniCondo Montréal

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

COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

Modèle MC-ST-.25DF

Programme de location à partir de 175\$/mois



* Les images peuvent différer des produits

Conteneur de compaction



Chariot électrique à conteneur



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

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

Nos services adaptés pour vous!

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

Contactez-nous dès aujourd'hui
450-623-9323 / 1-800-711-0700
www.maitrecompacteur.ca

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

10 mistakes to avoid if you want to clean your office yourself



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Are you being solicited for the commercial cleaning of your office? Are you wondering if you should ask one of your employees or if you should do it yourself? Before deciding, here are a few tips in order to avoid problems.

1- Use the same rag

a. Common mistake also found with professionals. Think about it. You're using the same cloth to clean all surfaces and items in your office? Are you using it in the toilet and in the kitchen's microwave or on your telephone?

2- Use cleaning solutions sold in bargain stores or retail areas

a. Although effective, these products can cause more damages than good. Some solutions with high or low pH can damage surfaces. In the long run, this means a reduced life expectancy for your floorings, furniture and decoration which in turn cost you more.

3- Alternate this responsibility

a. Having to clean other people's dirt is certainly not motivating nor is it pleasant. You have to master the know how (master the techniques). Certain less seductive tasks are regularly neglected or avoided, leaving your office or clinic less appealing, messy and stinky.

4- Use of cheap or inappropriate equipment

a. Choosing the right equipment has a direct impact on cleaning results. Some tools such as mops and vacuums may possi-



bly only spread dirt instead of removing it. Are your floors dull and your furniture dusty the morning following your janitor's cleaning night?

5- Buy the cheapest products available

a. As often is the case but cheap products generally yield poor result. Same thing with cleaning solutions! In most cases, you will have the choice between using more solution or redoing the work.

6- Rush certain cleaning tasks

a. A professional cleaning program foresees for tasks that are performed all year long. Floors for example need a 4 step program to be fully maintained: prevention (mats), daily (mopping), interim (top finish) and annual (resurfacing). Have you ever tried to remove or apply a protective coating on your vinyl floor?



7- Neglect to define a cleaning schedule

a. No cleaning schedule? How will you measure results? Make sure every task is completed? A cleaning schedule insures a complete cleaning, with daily, weekly, monthly and periodic tasks (proper cleaning is a process).

8- No periodicity

a. Have you defined a time schedule? Certain areas and surfaces require daily cleaning and others depend on room or facility specialization. You may not need to vacuum the carpet daily in an office space but what about in a medical clinic or a kindergarten?

9- Try to mask odors instead of eliminating them

a. A fragrance can temporarily mask an odor. To get rid of it,

you have to identify to root cause and how to treat it. Certain solutions imply a biological action as others require mechanical ones.

10- Believe you can save money

a. Although interesting at first look, trying to involve in-house personnel to clean a business will lead to higher costs associated with the use of inappropriate tools and cleaning solutions. In the end, this could result in increased damages to surfaces and furniture and will lower working or living environments cleaning quality and hygiene.

Janitorial cleaning is not rocket science but rather a question of common sense. You certainly know for sure how to better service your clients, likewise cleaning professionals know the appropriate techniques, tools and cleaning solutions to give a better look to your business and the best results. Over time, using professional services will lead to better results and lower costs for your business. ○

**INSPECTION
DES FAÇADES ET
DES STATIONNEMENTS**

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS
Consultation et diagnostic

ÉVALUATIONS DE LA CONDITION

- > Expertises visuelles, tactiles et intrusives
- > Thermographie
- > Identification et localisation des symptômes
- > Classification des défauts

GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES

RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE

35 BUREAUX ASSOCIÉS
DANS TOUT LE CANADA

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

514 251-1313
www.gesfor.com

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

L'expérience fait la différence.

**14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2**

T 450 430-3883

Sans frais 1 877 304-3660

www.toiturespme.com

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL



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**



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



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



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

Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**



Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.

Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245**



Nettoyage de tapis

5 % de ravais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.

Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, **15 % de rabais** pour un premier appel de service ou inspection du réseau avertisseur d'alarme incendie, gicleurs automatiques, sonde de gaz ,extincteurs portatifs, éclairage d'urgence et **5 % de rabais** additionnels pour un contrat de 3 ans sur un service d'inspection global (tous les produits ci-haut mentionnés ensemble) .

Contactez **Mélanie Guérard** au m.guerard@protecksecurite.ca ou au **450 667-6575**.



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, une **réduction de 10 %** sur le transfert de service initial à notre centrale de surveillance et **5 % sur les frais annuels** de liaison.

Contactez **Mélanie Guérard** au m.guerard@protecksecurite.ca ou au **450 667-6575**.



OFFRE EXCLUSIVE !

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



Offre d'économie pour tous nos clients Syndicats de copropriété.

Avec un mandat de nettoyage de la chute, salle, compacteur, et des bennes à déchets, obtenez un **escompte de 30 %** pour trois visites subséquentes d'assainissement de la salle à déchets ainsi que du compacteur.

Information : **Patrice Asselin, 450 468-5452** poste 216



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

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.

Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :
514 380-8398 poste 26



OPTION 1

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

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

OPTION 2

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

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

OPTION 3

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

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

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

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



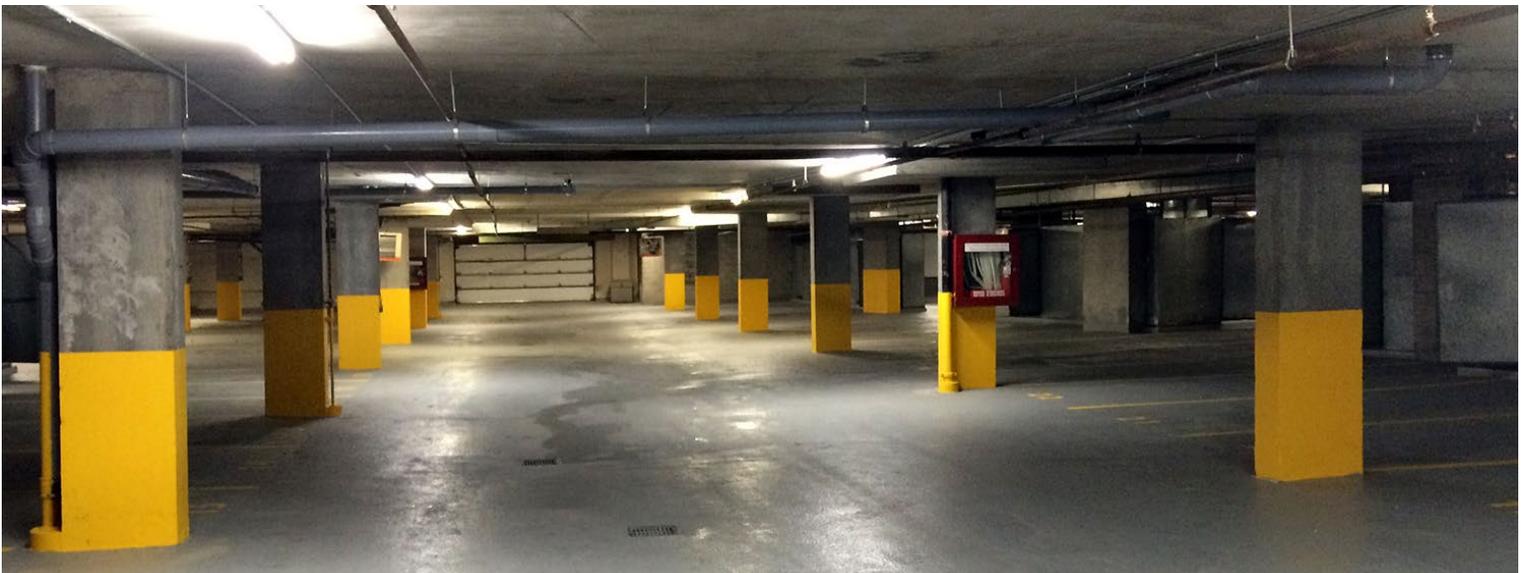
CONCORDIA

ENTREPRENEURS DE CONSTRUCTION INC

www.concordia-rb.com

- *réparation de béton pour stationnement*
- *nivelage de plancher*
- *mortier autonivellant*
- *membrane d'imperméabilisation de stationnement*
- *restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur*
- *programme d'entretien et inspection selon la loi 122*

RÉFECTION ET RESTAURATION DE STRUCTURES DE BÉTON



7900, RUE MARCO POLO, MONTRÉAL, QC H1E 2S5 TÉLÉPHONE : (514) 648-2997 FAX : (514) 648-8185

R.B.Q. 5628-0779-01 / ISO 9001



Conseillers juridiques

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

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



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

Me Karl De Grandpré
514 499-2010 kdeggrandpre@azranassociés.com

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



Bisaillon Lévesque & Associés

Notaires, conseillers juridiques

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

252, rue Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 6K9
www.calegal.ca



Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

Conseillers juridiques



Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

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

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



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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



DeBlois Avocats

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

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

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

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



Étude J.F. Bouchard

Huissiers de justice

Jean-Félix Bouchard
514 943-8021 jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com

240 b, Ch. de la Grande-Côte St-
Eustache (Québec) J7P 1B5
www.etudejfbouchard.com

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



Hamel Notaire

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

2750 chemin Sainte-Foy, bureau 215
Québec (Québec) G1V 1V6
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



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^e étage
Montréal (Québec) H3B 4W8
www.langlois.ca

Conseillers juridiques



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



Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Me 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



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

Île-des-Soeurs

La Pyramide à l'Île-des-Soeurs à 40 ans

La Pyramide, un condominium de prestige

La Pyramide est le premier condominium à voir le jour à l'Île-des-Soeurs et parmi les premiers au Québec.

Conçue par Janusz Warunkiewicz, architecte canadien d'origine polonaise, construite en 1977 par la compagnie Beaver Cook and Leith Ltd et développée par Unihome Ltd, propriété de Johan Nachmanson, promoteur immobilier d'origine suédoise, La Pyramide se distingue par son architecture unique et sa construction de qualité supérieure.

Ses 157 appartements sur onze étages offrent plus de 60 modèles différents répartis sur un ou deux niveaux dont plusieurs jouissent d'un jardin, d'un balcon ou d'une terrasse privée.

Sise sur la berge du fleuve et à proximité du centre-ville de Montréal, La Pyramide bénéficie d'un positionnement stratégique.



Un environnement naturel

La Pyramide déploie ses trois bras sur un vaste terrain aux arbres matures donnant accès au majestueux fleuve Saint-Laurent. Sa bande riveraine naturelle permet d'y observer la faune et la flore dans leur habitat naturel.

La vue panoramique des appartements, leurs spacieux jardins, balcons et terrasses permettent d'admirer le paysage, de jardiner, de profiter du plein air, de la lumière et de la chaleur du soleil.

L'Île-des-Soeurs offre également la richesse d'un domaine boisé désigné comme écosystème forestier exceptionnel et véritable réserve ornithologique et végétale.

Un sentiment de sécurité

La longue entrée dans une rue privée, l'environnement adapté aux personnes à mobilité réduite, le système d'alarme-incendie et la disponibilité d'un employé 24/7 confèrent calme et quiétude aux résidents.

Des commodités

Électricité, chauffage et eau chaude inclus dans les frais de condominium. Câble de base, ascenseurs, buanderie et salon attenant avec vue sur le fleuve. Stationnement intérieur et ouvre-porte électrique, espace intérieur de lave-auto

Des attraits récréatifs

Accès privilégié au fleuve pour les amateurs de canot ou de kayak. Piscine creusée extérieure à l'eau saline chauffée. Salle d'exercice, terrain de squash et saunas

Tous les services à quelques pas

Autoroutes (10, 15, 20 et 30), ponts Champlain et Victoria, transport en commun, pistes cyclables et sentiers pédestres vers Montréal et la Rive-Sud

Garderies et deux écoles primaires, bibliothèque, centre communautaire et centre intergénérationnel

Cliniques médicales et services professionnels spécialisés

Institutions financières et commerçants (épicerie, marché public en saison, boulangerie, cafés, restaurants, dépanneurs, fleuristes, nettoyeurs, cordonnier quincaillerie, salons de coiffure, soins esthétiques, SPA nordique, station service)

Forêt, lac, parcs, terrains de soccer, de tennis intérieur et extérieur et terrain de golf

Des services à venir

Nouveau pont Champlain avec passage du Réseau électrique métropolitain et station à l'Île-des-Soeurs

Une bonne gouvernance et une saine gestion

Les administrateurs ont à coeur de préserver les attraits uniques de La Pyramide en assurant une bonne gouvernance et une saine gestion.

La Pyramide s'est refait une beauté avec des travaux d'entretien des façades réalisés en 2016. De plus, des travaux d'entretien régulier sont planifiés, pour les 25 prochaines années, dans l'étude du fonds de prévoyance dont le budget est rigoureusement suivi.

Les administrateurs veillent au maintien de la valeur de ce précieux actif par l'entretien méthodique du bâtiment et par la réalisation progressive de projets de revitalisation du patrimoine de La Pyramide.

Depuis plusieurs années, la gestion est confiée à l'entreprise Les Immeubles Shibata qui assure la supervision des opérations.

Une gérante adjointe est présente sur place à temps plein avec une équipe d'entretien et de surveillance stable et expérimentée.



La Pyramide à l'Île-des-Soeurs 1977-2017

À l'occasion de son 40^e anniversaire, le conseil d'administration rend hommage aux bâtisseurs de La Pyramide et souhaite célébrer le plaisir de vivre en copropriété, entre résidents de tous les âges, dans ce cadre de vie exceptionnel.

Heureux 40^e!

Témoignage de Monsieur Guy Fournier **Ma dernière histoire d'amour**

Elle est tellement différente des autres. Tellement que certains n'aiment pas son genre. Trop nature, trop dépouillée. Des amis s'étonnent même qu'elle me soit tombée dans l'oeil. De loin, je l'avais toujours ignorée. Elle m'a séduit juste quand je l'ai aperçue de près. Un vrai coup de foudre. Mon dernier, j'espère, car je ne veux pas la quitter. Quand je pense que j'aurais pu me retrouver avec elle il y a longtemps. Mais non, il a fallu que j'en fréquente d'autres qui me semblaient toutes plus attirantes. Combien de fois, on court après le bonheur, alors qu'il est tout près. Une erreur classique.

Elle m'a frappé parce qu'elle ne ressemble à aucune autre. Parce que ses flancs écartés rappellent vaguement les jambes d'une danseuse qui fait le grand écart. Elle n'est plus jeune, c'est vrai. Encore qu'à quarante ans, peut-on parler de vieillesse? Parlons plutôt de maturité. C'est si vrai qu'il a suffi d'un peu de maquillage, d'un peu de noir sur ses yeux ouverts sur les quatre points cardinaux pour qu'elle rajeunisse de vingt ans.

Elle reflète la nature comme pas une. Le matin, quand le soleil se lève, elle devient rose bébé. En plein jour, c'est un miroir qui reproduit les couleurs changeantes du ciel et des nuages. Si le ciel est gris et orageux, s'il est mauvais, elle se fait tellement discrète qu'elle se confond avec lui. Certains soirs, au couchant, elle devient orange ou rouge comme une tomate. La nuit, ce n'est plus qu'un grand phare immobile dominant les berges du Saint-Laurent.

Ce n'est pas d'hier que je la connais. Quand je suis arrivé à l'île en 1981, elle y était déjà. Si solitaire, si loin parmi les joncs, les mauvaises herbes et la fardoche qu'on avait l'impression qu'elle était abandonnée. J'ai pensé qu'on la fuyait parce qu'elle n'avait rien de familier, qu'elle détonnait, qu'elle n'avait rien de commun avec les voisins et les voisines qui s'installaient autour. Elle restait à distance comme si elle n'était pas fréquentable. Elle me semblait sortir tout droit de mon livre d'histoire ancienne, celui qui nous racontait l'Égypte et les pharaons.

Je l'apercevais de loin. De mon balcon des Jardins de l'archipel, je voyais bien qu'elle n'était pas abandonnée. Quelques personnes marchaient autour ou empruntaient pour la rejoindre une rue poussiéreuse qui avait été faite spécialement pour elle.



C'est à l'occasion du mariage de mes amis Maryse Cantin et Fabrice Delafon que je me suis approché de La Pyramide pour la première fois. Approcher, c'est une façon de parler, car il m'a fallu faire marche arrière avec la voiture et stationner rue Berlioz. Sa rue et ses abords étaient sens dessus dessous. Comme s'ils avaient été bombardés. La Pyramide se faisait-elle inhospitalière pour me punir de lui avoir tenu la dragée haute si longtemps? Non, on refaisait simplement ses abords défraîchis.

En entrant, c'est sa simplicité qui nous a d'abord frappés. Pas de marbre ostentatoire, pas de sculpture gréco-romaine, pas de candélabre de faux cristal, pas de fauteuils de cuir prétentieux, pas de portier en livrée. Juste un homme ordinaire, poli, correctement vêtu, qui nous a gentiment indiqué les ascenseurs. Ici, même les ascenseurs ne sont pas comme les autres : ils leur manquent des étages!

La noce fut inoubliable. Des terrasses du dernier étage où on a bu, mangé et dansé, Montréal avait l'air de Disneyland et le fleuve d'un immense ruban d'eau que la pleine lune faisait chatoyer de mille feux. Est-ce le champagne qui me faisait de l'effet? J'avais l'impression qu'en allongeant le bras, je pourrais toucher le pont Champlain. Je n'aurais jamais pu imaginer pareille fête pour mon premier soir avec La Pyramide. Je ne sais plus à quelle heure nous sommes partis. En quittant le

Témoignages

hall, Maryse m'a dit : « C'est ici que je veux venir vivre. » Ce ne serait donc pas seulement une histoire d'un soir!

Depuis, huit ans, nous faisons ménage à trois : Maryse, la Pyramide et moi. Jamais ménage à trois n'a été si serein.

Guy Fournier

Témoignage de Madame Manon Sénécal **Une longue histoire d'amour**

Le 1^{er} octobre 1981, j'entrais à La Pyramide. J'accédais alors à la propriété dans le premier condominium de l'Île-des-Soeurs, immeuble recherché pour son excellence architecturale, son lieu de choix et sa construction de haute qualité. Attirée par son concept unique et différent, par ses terrasses, grands balcons et jardins offrant un espace privé au grand air, par cet ensemble hétérogène et harmonieux, par ses balcons incendie offrant un sentiment de sécurité, par l'originalité de mon appartement sur deux niveaux et par le style de vie alliant indépendance et coopération, j'ai été séduite. À cette époque, je ne soupçonnais pas que La Pyramide serait encore plus belle avec l'âge et la maturité de son cadre enchanteur. Ce havre de paix et de beauté me séduit toujours.

Puis, il y a quelques années, nous accédions, mon mari et moi, à une vie de retraités urbains dans cet environnement stimulant et convivial. Un cocon de bonheur!

Aujourd'hui, riche de mon temps comme retraitée, je redonne à La Pyramide en faisant ma part comme bénévole au sein du conseil d'administration où je siège depuis maintenant trois ans. Avec mes collègues, nous formons une équipe dévouée et engagée qui prend son rôle et ses responsabilités au sérieux et qui a l'intérêt du syndicat à coeur. Cet engagement se veut également un hommage aux bâtisseurs et acteurs du passé qui, grâce à leur vision, leur détermination et leur contribution, nous permettent d'apprécier le présent dans ce lieu incomparable.

Plus qu'une grande dame à la robe majestueusement déployée sur la rive du Saint-Laurent, La Pyramide, c'est une communauté de résidents sympathiques grâce à qui il fait bon vivre. Si, il y a 36 ans, j'ai été charmée par La Pyramide, aujourd'hui, j'y suis attachée. C'est tout simple, c'est une histoire d'amour!

Manon Sénécal ○



Service d'entretien
Pro Prêt
Depuis 1988

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

C'est plus que du ménage!



www.propret.org
514-279-3627

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)				
Gardium Sécurité inc.	Montréal	Martin Daigneault	(514) 554-8516	mdaigneault@gardium.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127	lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron Mélanie Guérard Richard Lecours	(450) 667-6575 (450) 667-6575 (450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Aqua Solutions	Provincial	François Martel Jean-Pierre Lajoie Micheline Grégoire	(450) 433-0047 (450) 433-0047 (450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca jplajoie@aqua-solutions.ca mgregoire@aqua-solutions.ca
Centre-Ville Paysagiste JML inc.	Montréal Provincial	David Sébillo Jean-Marc Legault	(514) 881-2444 (514) 631-9812	info@cvpeinc.com jeanmarc@jmlinc.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
KONE	Provincial	Laura Benarrosh Thierry Counquet	(514) 240-2461 (514) 745-7042	Laura.benarrosh@kone.com thierry.counquet@kone.com
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
KONE	Provincial	Laura Benarrosh Thierry Counquet	(514) 240-2461 (514) 745-7042	Laura.benarrosh@kone.com thierry.counquet@kone.com
ASSEMBLÉE ANNUELLE (PROCÈS-VERBAUX - ENREGISTREMENT SONORE PROFESSIONNEL LÉGAL)				
Studio Xpress	Provincial	Denis Laframboise	(514) 951-1287	denis@studioexp.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances inc.	Provincial	Alexandre Robitaille Patrick Beauvais	(514) 905-1793 (514) 904-4434	arobitaille@bflcanada.ca pbeauvais@bflcanada.ca
Groupe DPJL	Provincial	Isabelle Tisseur Robert Drouin	(450) 691-9843 (877) 665-3755	itisseur@dpjl.com rdrouin@dpjl.com
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

AVOCATS

Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010 (514) 499-2010	gazran@azranassocies.com kdegrandpre@azranassocies.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Félix B. Lebeau Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784 (418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com pgingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175 (514) 277-1175	b.bourdelin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me France Deschênes Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5500 (581) 814-5505 (581) 814-5500	fdeschenes@ksalex.ca 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



Nettoyage de tapis

**5% de rabais
additionnel
sur nos services***

*Avec un contrat minimum d'un an.

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

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénauld Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur de Construction Concordia inc.	Provincial	Rio M. Argento Tim Argento	(514) 648-2997 (514) 648-2997	riomargento@concordia-rb.com targento@concordia-rb.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BOIS D'INGÉNIERIE

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard	(450) 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
---	------------	-----------------	----------------	-------------------------

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénauld Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

ACCEO Solutions inc.	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	(800) 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	(514) 422-0444	jlaliberte@baulne.ca
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	(514) 238-7771	apoirier@conditionair.net
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien	(450) 623-9323	Serge@maitrecompacteur.ca
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Masse	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
CONTENEURS				
Services Matrec inc.	Montréal	Claudia Ferland David Arscott Sylvia Bélisle Stéphane Gauthier	(514) 248-8596 (514) 216-4275 (514) 235-9329 (450) 645-3158	cferland@matrec.ca darscott@matrec.ca sbelisle@matrec.ca sgauthier@matrec.ca
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
Université McGill	Provincial	Département de Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454 (514) 398-6227	Pd.conted@mcgill.ca inna.popova@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
DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES				
Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	(514) 386-7697	flopez@lkitoitures.com
Montréal Éco Pelouse	Montréal	Jean-François Daigle	(514) 761-5541	jf@eco-pelouse.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(450) 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

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
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDéteçt	Provincial	Gilles Fréçhette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
RG Technilab	Provincial	Emy-Luce Desgagnés	(450) 619-7490	emyluce.desgagnes@rgtechnilab.com
		Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DOMOTIQUE

Sécurité AquaDéteçt	Provincial	Gilles Fréçhette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
---------------------	------------	------------------	----------------	-------------------------------

DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)

Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
--------------------	------------	------------------	----------------	---------------------

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)

Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	(514) 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	(819) 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca
		Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDéteçt	Provincial	Gilles Fréçhette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

ÉLECTRICITÉ

Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com



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

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

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

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

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)				
Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127	lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI - McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	(514) 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariépy@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart	(514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)				
Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127	lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI - McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	(514) 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariépy@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupard	(514) 596-1992	charles.poupard@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Montréal	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière IMPPAX	Montréal	Max Trusgnach Richard Tadros	(514) 807-2228 (514) 807-2228	max@impax.ca richardtadros@impax.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	(514) 339-7000	marc@gestionprovision.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GRI Gestion de copropriété	Montréal	Jean Caron	(514) 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi	(450) 926-9966	jimmy@investgain.com
		Joëlle Ziadé	(450) 926-9966	joelle@investgain.com
		Léo Ziadé	(450) 926-9966	leo@investgain.com
Potel Immobilier	Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Wilkar, Gestion Immobilière	Montréal	Michael Wilk	(514) 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI - McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart	(514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca

HOMESTAGING - DESIGN INTÉRIEUR

Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com
-----------------	----------	--------------	----------------	----------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	(514) 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruilian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruilian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI - McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Mark Donohue Charles Poupard Hubert St-Pierre	(514) 914-3680 (514) 596-1992 (514) 596-1992	mdonohue@gesfor.com charles.poupard@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com
INSONORISATION				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
IRRIGATION				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Lavage de Vitres Impeccable	Montréal	Nicholas Gauthier	(514) 582-6648	vitres.impeccable@gmail.com
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIEL COMPTABLE				
Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(514) 227-5154	ericd@condomanager.com
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127	lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron Mélanie Guérard Richard Lecours	(450) 667-6575 (450) 667-6575 (450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénauld Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
		Sindy Fleet	(450) 621-2120	sfleet@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MÉDIATION - ARBITRAGE

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

Aqua Solutions	Provincial	François Martel	(450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	(450) 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
		Micheline Grégoire	(450) 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca

MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÊTRES, GRANDES OUVERTURES

Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
------------------------------------	------------	--------------	----------------	---------------------------

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE

Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	(514) 422-0444	jlaliberte@baulne.ca
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	(514) 238-7771	apoirier@conditionair.net
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix	(514) 894-3898	catherine.nivoix@daikinapplied.com
		Steeve Langlais	(450) 674-2442	steeve.langlais@daikinapplied.com

Les CONDOSWeek-end

Québec

Hydro Solution
JAN-PRO
SYSTÈMES D'ENTRETIEN

Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca



Partie I : ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES : Me Gaston Gourde, président de la Fédération des copropriétaires du Québec

Partie II : DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ : Me Félix B. Lebeau, DeBlois Avocats

Endroit : **L'Hôtel Québec**
Date : **Samedi 4 novembre 2017**
Adresse : 3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec) G1W 3Z6
Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
Groupe Actium inc.	Laval -	Jean-François Ouellet	(450) 688-2000	urgence@groupeactium.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupeetandem.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	(514) 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Actium inc.	Laval -	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Jean-François Ouellet	(450) 688-2000	urgence@groupeactium.com
Pro-Prêt Service d'entretien Solucare	Montréal	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupe Tandem.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Provincial	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Groupe Actium inc.	Laval -	Jean-François Ouellet	(450) 688-2000	urgence@groupeactium.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupe Tandem.net
Lavage de Vitres Impeccable	Montréal	Nicholas Gauthier	(514) 582-6648	vitres.impeccable@gmail.com
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Actium inc.	Laval -	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Jean-François Ouellet	(450) 688-2000	urgence@groupeactium.com
Pro-Sec inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupe Tandem.net
Solucare	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(450) 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	jmproux@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, EXTERMINATION)				
Montréal Éco Pelouse	Montréal	Jean-François Daigle	(514) 761-5541	jf@eco-pelouse.ca
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
Aqua Solutions	Provincial	François Martel	(450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	(450) 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
		Micheline Grégoire	(450) 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2o.ca
		Frédéric Nadon	(613) 789-4020	frederic@h2o.ca
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier	(450) 468-7378	mathieu@pspagroup.com
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PLOMBERIE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	(514) 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	(819) 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
POMPES À EAU (MANUFACTURIER, VENTE)				
Dynapompe inc.	Provincial	Hugo Simard	(514) 910-3030	hsimard@dynampompe.com
		Stéphane Allard	(514) 232-3030	sallard@dynampompe.com
POMPES À EAU (SERVICE, ENTRETIEN, RÉUSINAGE)				
Dynapompe inc.	Provincial	Hugo Simard	(514) 910-3030	hsimard@dynampompe.com
		Stéphane Allard	(514) 232-3030	sallard@dynampompe.com
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau	Montréal	Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
ACCEO Solutions inc.	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	(800) 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
		Jean Salvador	(855) 686-6661	j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
REBUS, DÉCHETS (COLLECTE, RECYCLAGE, ÉLIMINATION)				
Services Matrec inc.	Montréal	Claudia Ferland	(514) 248-8596	cferland@matrec.ca
		David Arscott	(514) 216-4275	darscott@matrec.ca
		Sylvia Bélisle	(514) 235-9329	sbelisle@matrec.ca
		Stéphane Gauthier	(450) 645-3158	sgauthier@matrec.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Amecc Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.ceprega@amecc.com robert.fillion@amecc.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian	(514) 994-3604 (514) 898-3042	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Ralph Abou Merhi Fernand Lemay	(514) 802-3832 (844) 841-0098	ramerhi@facadesplus.ca consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI - McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher Sébastien Gariépy	(514) 282-6669 (514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca S.Gariépy@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupard Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupard@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux Sindy Fleet	(450) 621-2120 (450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com sfleet@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	----------------------------------	----------------------------------	---

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Groupe Actium inc.	Laval -	Jean-François Ouellet	(450) 688-2000	urgence@groupeactium.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com



**Services
après sinistre**

**Dégât d'eau
Incendie**

**Service
d'urgence
24/7**



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

450 468-0577

SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)

Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127	lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron Mélanie Guérard	(450) 667-6575 (450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca m.guerard@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDétect	Provincial	Richard Lecours Gilles Fréchette	(450) 667-6575 (514) 999-0242	r.lecours@protecksecurite.ca gilles@securiteaquadetect.com

SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
-----------------------------------	------------	----------------	----------------	------------------------------------

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)

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 - URGENCE (NETTOYAGE, RESTAURATION, RECONSTRUCTION)				
Groupe Actium inc.	Laval -	Jean-François Ouellet	(450) 688-2000	urgence@groupeactium.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupe Tandem.net
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	(514) 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE				
Solution Acces Park	Montréal	Stéphane Giguère	(514) 260-2856	sgiguere@accespark.com
TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE				
Shaw Direct	Provincial	Martin Goupil Richard Bernard	(514) 370-6826 (514) 370-6841	martin.goupil@shawdirect.ca richard.bernard@shawdirect.ca
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 Petruilian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruilian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	Mark Donohue François Durocher Sébastien Gariépy	(514) 914-3680 (514) 282-6669 (514) 282-6669	mdonohue@gesfor.com f.durocher@raymondjoyal.ca S.Gariepy@raymondjoyal.ca
THERMOPOMPES (VENTES, SERVICE, ENTRETIEN)				
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	jmproux@monpeintre.ca
TOITURES				
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	(514) 386-7697	flopez@lkititures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(450) 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com



Communication CondoMarketing développe et propose des produits et services dédiés à la copropriété au Québec.

La bottin des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites ***www.CondoMarketing.ca***, ***www.CoproprietairesQuebec.org*** (FCQ), ***www.InstitutCopropriete.ca*** (ICQ) et sur plus de 35 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites ***www.CondoServices.net*** et ***www.ExpoCondo.ca***.

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, le Condo Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux gérer.